Envoyé en préfecture le 14/04/2025
Reçu en préfecture le 14/04/2025
Publié le 17/04/2025
ID : 024-212403224-20250409-D2025_041-DE

D2025_041

DELIBERATION

Séance du 9 avril 2025 à 14 heures 30
Sous la présidence de M. Emeric LAVITOLA, 1er adjoint aux ressources humaines, a l'administration municipale, aux solidarités et à l'égalité

OPAH-RU Amelia 2025-2029 : signature des conventions avec l'ANAH et le Grand Périgueux et Règlement d'intervention communal en faveur du parc privé

Etaient présents :
M. LAVITOLA, Mme MARCHAND, M. DELCROS, M. BOURGEOIS, Mme BECRET-DALLE, M. MASO, Mme COURAULT, Mme DOAT, Mme FAVARD, M. BARROUX, Mme DUVERNEUIL, M. CAPET, M. GUIMBAIL, M. LEMAIRE, Mme CONDAMINAS, M. MARSAC, Mme LAPORTE, Mme CHERBERO, Mme BAYLET, Mme FRANCESINI, M. DUNOYER, M. AUDI, M. CADET, Mme TOULAT, Mme MAYAUD, M. GASCHARD, Mme JARRIGE
Absents excusés :
M. PERIER (mandataire Mme MARCHAND), M. DEMARET (mandataire M. DELCROS), M. PALEM (mandataire M. AUDI)
Absents :
Mme LABAILS, Mme REYS, M. VADILLO, Mme LANDON, M. ROUQUIÉ

CONSIDERANT le rapport présenté par Mme Hélène FRANCESINI, Conseillère municipale déléguée à l'habitat et au logement ;

Vu l'avis de la commission Finances du 8 avril 2025 ;

CONTEXTE DE L'OPÉRATION PROGRAMMEE D'AMÉLIORATION DE L'HABITAT - RENOUVELLEMENT URBAIN (OPAH-RU) ET DES CONVENTIONS INHERENTES

Lors du conseil municipal de février dernier, le soutien au Service Public de la Rénovation de l'Habitat (SPRH) du Grand Périgueux a été validé. Ce SPRH s'appuie sur 2 dispositifs portés par l'agglomération :

- Le pacte territorial permettant de soutenir les travaux de rénovation « classiques ANAH »: rénovation énergétique, rénovation de l'habitat dégradé, adaptation du logement à la perte d'autonomie,

- L'OPAH-RU permettant de soutenir d'autres types de travaux et concourant à l'attractivité résidentielle ou commerciale sur certains secteurs : par exemple, ravalement des façades, devantures commerciales, primo-accession.

Le Grand Périgueux a lancé son appel d'offres pour ces deux dispositifs et l'analyse des offres a eu lieu. La commission d'appel d'offres s'est réunie le 21 mars et les deux dispositifs vont être confiés à Soliha qui s'est associé à Incité, l'agence Arcus et le Creuset Méditerranée.

La Ville de Périgueux participe activement à la rénovation du parc privé depuis de nombreuses années, que ce soit par ses propres dispositifs qu'au travers des programmes portés par la communauté d'agglomération, compétente en matière d'Habitat. Ainsi, le conseil municipal a validé sa participation à la dernière convention

Envoyé en préfecture le 14/04/2025
Reçu en préfecture le 14/04/2025
Publié le
ID : 024-212403224-20250409-D2025_041-DE

OPAH-RU Amélia 2 par délibération du 6 juillet 2018, actant ainsi la signature de la convention avec l'ANAH, la convention avec le Grand Périgueux pour sa participation au suivi-animation et son niveau d'aides communales aux propriétaires.
Les résultats de ce précédent programme Amélia 2 sont satisfaisants avec 720 logements rénovés sur la commune durant la durée du programme (2019-2024). Pour autant, les besoins restent importants en terme de lutte contre la vacance, la rénovation des logements dégradés, la rénovation énergétique et l'adaptation des logements à la perte d'autonomie. Favoriser l'attractivité résidentielle, c'est aussi agir sur un cadre de vie renouvelé : le ravalement de façades, ou des devantures commerciales par exemple y contribuent. De ce fait, la rénovation des logements dans le parc privé est un axe majeur du projet urbain Périgueux l'Essentiel.le. : ainsi , la commune pourrait continuer à être signataire de la convention OPAH-RU avec l'ANAH et maintenir sa participation à ce programme, que ce soit par le soutien aux travaux que par son concours au suivi animation et à l'accompagnement des ménages.

LES PERIMETRES ET OBJECTIFS QUANTITATIFS D'AMELIA

Les secteurs prioritaires visés par la nouvelle convention OPAH-RU n'ont pas évolué depuis Amélia 2 et sont cohérents avec la convention Action Cœur de Ville. Pour rappel, il s'agit :

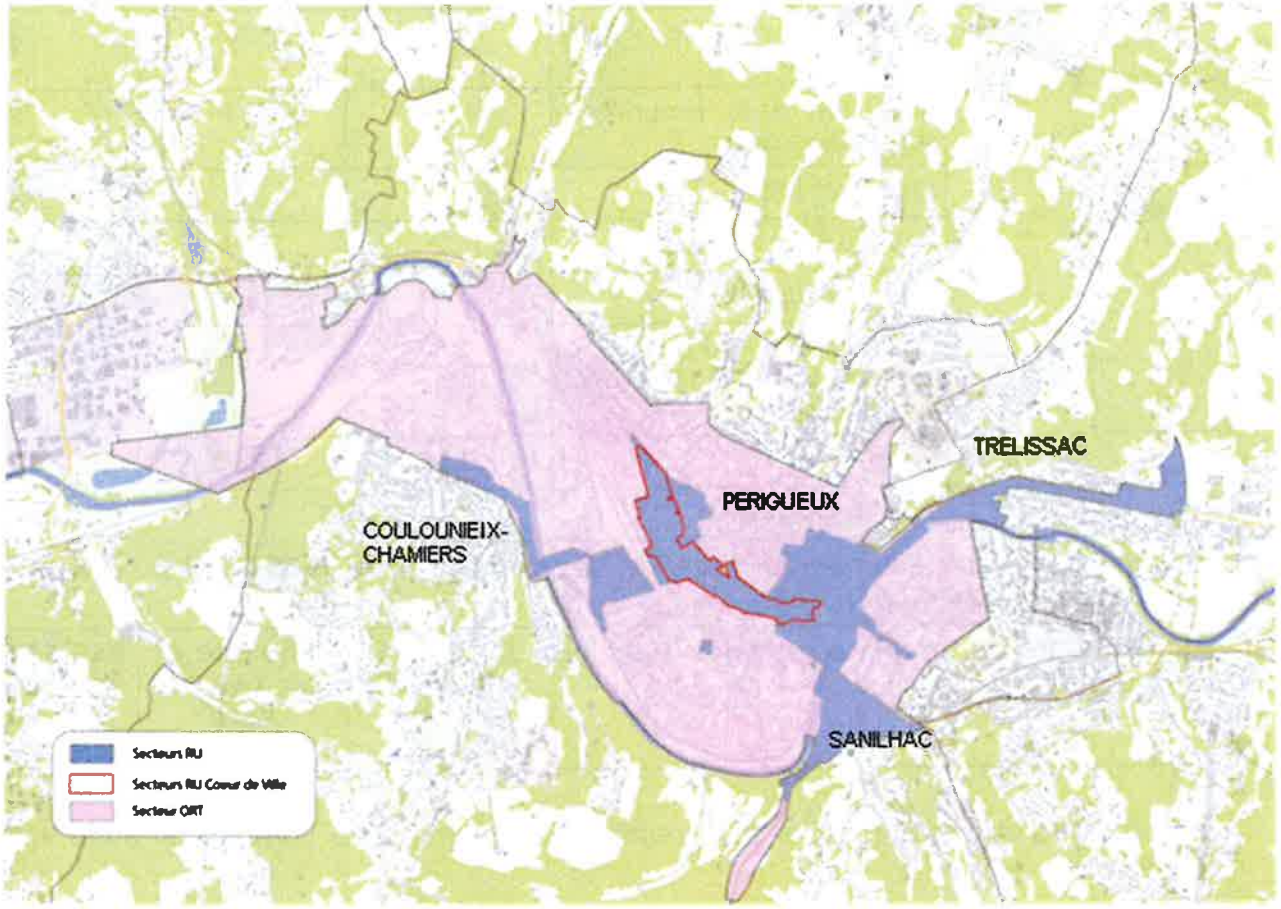
- du quartier Puy Saint Front élargi (calé sur le futur PSMV notamment),

- du quartier Bassin-Gare,

- de l'îlot de la Cité,

- des trois entrées de ville « EST » (Périgueux -Trélissac), « OUEST » (Périgueux-Coulounieix-Chamiers) et « SUD » (Périgueux- Sanilhac et Coulounieix-Chamiers), comme illustrées sur la carte ci-dessous :

Envoyé en préfecture le 14/04/2025
Reçu en préfecture le 14/04/2025
Publié le
ID : 024-212403224-20250409-D2025_041-DE



Au sein de ces quartiers, le périmètre allant de la Cathédrale à la Gare (Cœur de ville RU+) reste prioritaire.

L'entièreté de la commune est couverte par le Pacte territorial : ainsi les propriétaires pourront également bénéficier du programme Amélia en matière de rénovation globale des logements, rénovation énergétique et adaptation du domicile à la perte d'autonomie.

Le suivi-animation et la communication d'une OPAH-RU sont cofinancés par L'ANAH : cette dernière a revu très largement à la hausse sa participation par dossier, compte tenu des obligations demandées désormais en terme de suivi-animation, notamment sur le volet énergétique et vis-à-vis des copropriétés. De fait, quelles que soient les réponses reçues à cet appel d'offre, les prix des prestataires sont beaucoup plus élevés qu'en 2018 (appel d'offre d'Amélia 2).

Ayant anticipé cette inflation, l'Agglomération a décidé, en fin d'année 2024, de réduire les objectifs dans ses appels d'offres Pacte et OPAH-RU (nombre de dossiers). Ainsi les objectifs de réhabilitation sont désormais de 1 098 dossiers en 5 ans à l'échelle de l'agglomération.

Plus spécifiquement pour Périgueux les objectifs sont les suivants :

SPRH	Thématique	Pacte Territorial	OPAH RU	TOTAL objectifs
PACTE TERRITORIAL	Habitat Dégradé	6	76	82
	Rénovation Énergétique	76	40	116

Envoyé en préfecture le 14/04/2025
Reçu en préfecture le 14/04/2025
Publié le
ID : 024-212403224-20250409-D2025_041-DE

	Adaptation à la perte d'autonomie	38	20	58
OPAH-RU	Accession à la propriété / sortie de vacance		34	34
	Façade et bâti		69	69
	Devantures commerces		23	23
	Péril / insalubrité		15	15
	Changement d'usage / accessibilité PMR logement/ locaux communs		3	3
	Sous Total	**120**	**280**	**400**
	TOTAL GÉNÉRAL	**400**		
Volume de travaux estimés au bénéfice des entreprises locales du bâtiment		**2 629 330 €**	**8 691 500 €**	**11 320 830 €**
Abondements communaux estimés (section investissement)		**141 710 € soit 28 342 €/ an**	**703 830 € soit 140 766 €/an**	**845 540 € en 5 ans, soit 169 108 €/an**

Ces objectifs et ces montants sont repris dans le projet de convention avec l'ANAH en annexe.

UN RÈGLEMENT D'INTERVENTION EN FAVEUR DU PARC PRIVE LIE A CE DISPOSTIF AMELIA

Pour avoir un effet levier sur le déclenchement des travaux, les aides de la commune seraient maintenues avec toutefois quelques évolutions, comme détaillées dans le projet de règlement d'intervention en annexe. En synthèse, la commune continuerait à soutenir :

- La rénovation des logements dégradés,

- La rénovation énergétique,

- L'adaptation à la perte d'autonomie,

- La sortie d'indécence (infraction au Règlement Sanitaire Départemental-RSD) et la sortie de péril,

- La rénovation de façade, avec la création d'un bonus rénovation éléments patrimoniaux du bâti,

- L'accession à la propriété,

- La rénovation des devantures commerciales avec l'intégration d'un bonus accessibilité,

Envoyé en préfecture le 14/04/2025
Reçu en préfecture le 14/04/2025
Publié le
ID : 024-212403224-20250409-D2025_041-DE

- Le changement d'usage de locaux commerciaux vacants (uniquement sur le quartier Gare),

- Le soutien aux logements locatifs conventionnés adaptés à la perte d'autonomie.

L'aide au remembrement serait en outre supprimée car il n'y a eu aucun dossier sur les 6 ans passés d'Amélia 2 et le règlement du futur Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur -PSMV- devrait favoriser naturellement ce type d'aménagement. L'aide à l'accès aux étages serait également arrêtée (1 seul dossier en 6 ans et le PSMV traite également de cette question). Enfin, une nouvelle aide, « marqueur » écologique, est crée dans ce projet de règlement d'intervention en faveur des aménagements de locaux communs dans des immeubles collectifs (ex : local à vélos, buanderie commune) .

LA PARTICIPATION DE LA VILLE AU SUIVI-ANIMATION DE L'OPAH-RU

En continuité du précédent programme, la Ville pourrait maintenir sa participation annuelle au suivi animation de l'OPAH –RU à hauteur de 10 % du coût HT, soit 31 237 € /an (156 186 € en 5 ans – section fonctionnement). Il s'agit ici d'une participation annuelle de la collectivité qui se base sur :

- l'atteinte effective des objectifs quantitatifs fixés,

- et le déclenchement effectif des actions mentionnées ci-dessous.

En effet, au-delà de l'accompagnement des propriétaires, le marché passé avec Soliha est particulièrement intéressant pour la Ville, notamment en matière de lutte contre le mal logement car il prévoit un certain nombre d'actions qui permettront à la ville d'agir de manière ciblée. A titre d'exemple, il est prévu :

- Sur le quartier de la gare, une étude fine sur des immeubles ciblés (dégradés, soupçon de marchands de sommeil, vacants) permettant de proposer des pistes de solution pour améliorer la situation,

- Une étude de préfiguration et de calibrage sur la mise en place éventuelle du Permis de Louer,

- Un observatoire des logements vacants,

- Des contacts ciblés avec les copropriétés présentant des indices de fragilités ou de dégradation,

Par ailleurs, notre participation à l'animation de l'OPAH-RU permet d'avoir un référent technique dédié. La participation de la ville au suivi et à l'animation du programme est détaillée dans un projet de convention signée par la Ville et l'Agglomération.

Envoyé en préfecture le 14/04/2025
Reçu en préfecture le 14/04/2025
Publié le
ID : 024-212403224-20250409-D2025_041-DE

- LE CONSEIL MUNICIPAL -

A l'unanimité, décide :

-d'approuver le projet de convention avec l'ANAH pour l'OPAH-RU 2025-2029 et d'autoriser Madame la Maire ou son représentant à la signer ;

- d'approuver le projet de règlement d'intervention communal en faveur de la rénovation du parc privé ;

- d'approuver le projet de convention avec l'agglomération du Grand Périgueux portant sur la participation de la ville au suivi-animation de l'OPAH-RU et d'autoriser Madame la Maire ou son représentant à la signer.

Le secrétaire de séance

Patrick CAPET

Pour la Maire empêchée
par application de l'article L.2122-17 du CGCT
Le 1er Adjoint
Emeric LAVITOLA

MAIRIE DE PERIGUEUX (Dordogne)

Convention relative au fonctionnement de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain (OPAH-RU) (2025-2030)

PROJET

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Le Grand Périgueux, domicilié 1 Boulevard Lakanal – BP 70171 – 24019 Périgueux Cedex, représenté par **Monsieur Jacques AUZOU**, agissant en qualité de Président,

ET

La Ville de Périgueux, domicilié 23 rue du Président-Wilson – BP 20130 – 24005 Périgueux cedex, représenté par **Monsieur Emeric LAVITOLA**, pour la Maire empêchée,

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Le territoire est engagé, à des degrés divers selon les communes, dans une politique de réhabilitation du parc privé. Ainsi depuis 2008, un premier PIG a été mis en place sur le territoire de l'ancienne communauté d'agglomération Périgourdine (2008-2011), puis une OPAH-RU sur la ville de Périgueux (2012-2017) et un PIG « Amelia » sur 13, puis 18 puis 32 communes (2012-2015).

Par ailleurs la Ville de Périgueux a été retenue au titre du Programme « Action Cœur De Ville », dont le volet logement est en en lien étroit avec l'OPAH-RU 2019/2024 portée par le Grand Périgueux.

En 2017, la CAGP a établi son PLH Durable 2017-2022 (PLHD) : compte-tenu du diagnostic du territoire actualisé en 2022 et l'étude pré-opérationnelle menée en 2024, ces documents stratégiques préconisent de relancer un programme d'amélioration de l'habitat, couplé aux trois périmètres de l'ancienne OPAH-RU de la ville de Périgueux (Ilot de la Cité, Secteur sauvegardé étendu, Bassin-Gare). L'amélioration du parc privé et la rénovation des logements est également un axe stratégique fort du projet urbain Périgueux l'Essentiel.le. Au sein des secteurs, ce trouve l'axe prioritaire pour la

® CARTTE est une marque déposée pour le compte de PROCIVIS Gironde

Commune de Périgueux « Cœur de Ville –RU + allant de la Cathédrale à la Gare et reliant les trois centres historiques de la ville (quartier moyenâgeux, gallo-romain et ferroviaires de la fin du 19ème) . Les entrées de villes étant également des territoires prioritaires dans le cadre du programme Action Cœur de ville, et les problématiques d'habitat et de renouvellement urbain notamment y étant avérées, il a semblé pertinent de les intégrer au projet d'OPAH-RU Multi sites. Il s'agit de l'entrée de ville « Sud » (Périgueux- Coulounieix-Chamiers- Sanilhac), l'entrée de ville « Est » (Périgueux – Trélissac) et enfin l'entrée de ville « Ouest » (Périgueux- Coulounieix –Chamiers).

Les orientations de l'OPAH-RU s'articulent autour de deux objectifs principaux :

- **Bien vivre dans son logement à travers 3 thématiques** déjà présentes dans le dernier dans la précédente OPAH-RU Amelia 2 : la lutte contre la précarité énergétique ; le mal logement et l'habitat indigne ; permettre le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées ;

- **Reconquérir le parc ancien et vacant à travers plusieurs thématiques territorialisées** : comme par exemple, encourager la rénovation des logements et des façades ainsi que la sortie de vacance en particulier dans la ville-centre, les entrées de ville. Il s'agit aussi de favoriser l'attractivité économique en encourageant la rénovation des devantures de locaux commerciaux

La Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux, la Ville de Périgueux, le Département de la Dordogne et l'Anah décident de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et Renouvellement Urbain, dite « OPAH-RU Amélia » de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux.

Article 1 – La participation de la Ville de Périgueux au fonctionnement de l'OPAH-RU.

Par délibération du 9 avril 2025 la Ville de Périgueux s'est engagée à participer au programme mutualisé Amélia 2 à hauteur de 10 % du montant HT des coûts de suivi et d'animation inhérents au dispositif.

Cet engagement a été repris dans la convention ANAH du Programme Amelia 2, signée le …… , dont la ville de Périgueux est signataire. Il prend la forme d'une subvention versée à la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux, Maitre d'Ouvrage de l'OPAH-RU.

Article 2 – Engagements de la Ville de Périgueux et de l'Agglomération du Grand Périgueux

Les deux parties s'engagent sur les modalités de versement suivantes :

- Versement d'un acompte de 50 % de la subvention annuelle sur la base d'un plan de financement prévisionnel, accompagné d'une lettre de demande, transmis au plus tard le 30 juin de l'année en cours par les services du Grand Périgueux.

- Versement du solde de la subvention annuelle ajustée au regard des justificatifs transmis, au plus tard le 31 décembre de l'année en cours, par les services du Grand Périgueux. La demande de solde envoyée par le Grand Périgueux à la ville de périgueux sera a minima accompagnée :
    - du tableau des dépenses réellement mandatées et engagées,
    - La copie des factures correspondantes,

Article 4 – Durée de la convention. Modalités de révision et de résiliation.

PROJET

La présente convention est conclue à la date de sa signature pour une durée identique à celle de la convention d'OPAH Renouvellement Urbain, soit jusqu'en janvier 2030. Toutefois, la dernière demande de versement et le dernier paiement concernant l'année 2030 pourront intervenir dans les 6 mois suivants cette date

Article 5 – Droit applicable – Juridictions compétentes - Election de domicile

La convention est régie par le Droit français.

Tout litige concernant la validité, l'interprétation ou l'exécution de la présente convention sera, à défaut d'accord amiable, porté devant le Tribunal administratif de Bordeaux.

Fait à Périgueux, le

En deux exemplaires originaux.

Pour le Grand Périgueux	**Pour la Ville de Périgueux**
Monsieur Jacques AUZOU **Président**	**Pour la Maire empêchée,** **Monsieur Emeric LAVITOLA,** **Premier Adjoint**

PROJET

Communauté d'agglomération
LE GRAND PERIGUEUX

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) multisites

2025-2029

N°

La présente convention est établie :

Entre la Communauté d'agglomération Le Grand Périgueux maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par son président, Jacques AUZOU, dûment habilité à signer en vertu de la délibération n° DD2024-107 du conseil communautaire du 26 septembre 2024,

l'État, représenté par Madame la Préfète du département de la Dordogne, Marie AUBERT,

et l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée en application de la convention de délégation de compétence par le Président du Conseil départemental de la Dordogne, Monsieur Germinal PEIRO, agissant dans le cadre des articles R. 321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et dénommée ci-après « Anah »,

et Le Département de la Dordogne, représenté par Monsieur Germinal PEIRO, Président,

et la Commune de Périgueux, représenté par Madame Delphine LABAILS, dument habilitée à signer en vertu de la délibération N°XXX

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu le 3e Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), adopté le 3 juillet 2017 par un arrêté conjoint du Préfet de la Dordogne et du Président du Conseil départemental de la Dordogne,

Vu le 3e Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD), adopté le 3 juillet 2017 par un arrêté conjoint du Préfet de la Dordogne et du Président du Conseil départemental de la Dordogne,

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté par le conseil communautaire le 20 décembre 2017, intégré au PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 19 décembre 2019 (OAP Habitat) et son évaluation à mi-parcours réalisée en 2023 ;

Vu le Programme Départemental de l'Habitat (PDH), adopté par le Conseil départemental de la Dordogne, le 12 août 2019 ;

Vu la convention de délégation de compétence du jj/mm/aa conclue entre le Conseil départemental et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2) (*en délégation de compétence*) du code de la construction et de l'habitation

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé du ... conclue entre le délégataire et l'Anah (*en délégation de compétence*)

Vu la convention Action Cœur de Ville valant convention d'Opération de Revitalisation de territoire (ORT) prise en application de l'article L.303-2 du code de la construction et de l'habitation signée le 21 décembre 2023 par les communes de Périgueux, Coulounieix-Chamiers, Trélissac et Sanilhac, la Communauté d'agglomération Le Grand Périgueux, le Conseil départemental de la Dordogne et l'État,

PROJET

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 26 septembre 2024, autorisant la signature de la présente convention,

Vu la délibartion de la Ville de Périgueeux en date du 9 avril 2025,

Vu la délibération de la Commune de Trélissac en date du XXXX, approuvant le règlement d'intervention communal

Vu la délibération de la Commune de Sanilhac en date du XXXX approuvant le règlement d'intervention communal

Vu la délibération de la Commune de Coulounieix Chamiers en date du XXXX approuvant le règlement d'intervention communal

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du ...

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) du … au … à … en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation (*en OPAH uniquement*)

Il a été exposé ce qui suit :

PROJET

SOMMAIRE

Préambule……7

Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application. **15**
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux **15**
1.1. Dénomination de l'opération 15
1.2. Périmètre et champs d'intervention 15
Chapitre II – Enjeux de l'opération. **17**
Article 2 – Enjeux et objectifs généraux **17**
Chapitre III – Description du dispositif et objectifs de l'opération. **20**
Article 3 – Volets d'action **20**
3.1 Volet urbain 20
3.1.1 Descriptif 20
3.1.2 Objectifs 22
3.2 Volet foncier 22
3.2.1 Descriptif 22
3.2.2 Objectifs 24
3.3 Volet immobilier 24
3.3.1 Descriptif 24
3.3.2 Objectifs 26
3.4 Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé 27
3.4.1 Descriptif 27
3.4.2 Objectifs 27
3.5 Volet copropriétés en difficulté 29
3.5.1 Descriptif 29
3.5.2 Objectifs 31
3.6 Volet énergie et précarité énergétique 31
3.6.1 Descriptif 31
3.6.2 Objectifs 32
3.7 Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat 33
3.7.1 Descriptif 33
3.7.2 Objectifs 34
3. 8 Volet social 34
3.8.1 Descriptif 34
3.8.2 Objectifs 35
3.9 Volet patrimonial et environnemental 36
3.9.1 Descriptif 36
3.9.2 Objectifs 36
3.10 Volet économique et développement territorial 37
3.10.1 Descriptif 37
3.10.2 Objectifs 37
3.11 Volet incitatif multithématiques 38
3.11.1 Descriptif 38
3.11.2 Objectifs 38

PROJET

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation ... **39**
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires. ... **41**
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération ... **41**
5.1 Financements de l'ANAH ... 41
5.1.1 Règles d'application ... 41
5.1.2 Montants prévisionnels ... 41
5.2 Financements de la communauté d'agglomération Le Grand Périgueux, maître d'ouvrage. ... 41
5.2.1 Règles d'application ... 41
5.2.2 Montants prévisionnels ... 43
5.3 Financements de la Ville de Périgueux ... 43
5.3.1 Règles d'application ... 43
5.3.2. Montants prévisionnels ... 45
5.4 Financements de la commune de Trélissac ... 46
5.4.1 Règles d'application ... 46
5.4.2. Montants prévisionnels ... 47
5.4 Financements de la commune de Sanilhac ... 47
5.5.1 Règles d'application ... 47
5.5.2. Montants prévisionnels ... 48
5.6 Financements de la commune de Coulounieix-Chamiers ... 48
5.6.1 Règles d'application ... 48
5.6.2. Montants prévisionnels ... 49
5.7 Financements du Département de la Dordogne ... 50
5.7.1 Règles d'application ... 50
5.7.2. Montants prévisionnels ... 50
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation. ... **51**
Article 6 – Conduite de l'opération ... **51**
6.1. Pilotage de l'opération ... 51
6.1.1. Mission du maître d'ouvrage ... 51
6.1.2. Instances de pilotage ... 51
6.2. Suivi-animation de l'opération ... 53
6.2.1. Équipe de suivi-animation ... 53
6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation ... 53
6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle ... 60
6.3. Évaluation et suivi des actions engagées ... 60
6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs ... 60
6.3.2. Bilans et évaluation finale ... 61
Chapitre VI – Communication ... **63**
Article 7 - Communication ... **63**
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation. ... **65**
Article 8 - Durée de la convention ... **65**
Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention ... **65**
Article 10 – Transmission de la convention ... **65**

ANNEXES ... **67**
ANNEXE 1 : Périmètre PSMV ... 68

PROJET

ANNEXE 2 : Périmètre ORT et liste des rues 69
ANNNEXE 3 : Périmètre Grand Quartier de la Gare – Site pilote.....80
ANNEXE 4 : Périmètre OPAH-RU et liste des rues 81
ANNEXE 5 : Périmètre pressenti étude Permis de Louer 97
ANNEXE 6 : Périmètre repéré enjeux habitat dégradé- vacance- façade 98
ANNEXE 7 : Liste et calendrier projets Action Cœur de Ville……100
ANNEXE 8 : Carte copropriétés potentiellement fragiles……...102

PROJET

Préambule

1/ Contexte

La commune de Périgueux est située au centre du département de la Dordogne dont elle est la ville la plus peuplée. Chef-lieu et préfecture du département de la Dordogne depuis 1791**, la commune compte 29 516 habitants en 2021, pour une aire urbaine totalisant plus de 102 000 habitants la même année.**

Elle appartient à la Communauté d'agglomération Le Grand Périgueux et s'inscrit également dans le périmètre du SCOT du Pays de l'Isle en Périgord.

Périgueux est la capitale culturelle et touristique du Périgord blanc, dans la vallée de l'Isle. Reconnue ville d'art et d'histoire, la ville possède un patrimoine historique gallo-romain, médiéval et de la Renaissance. Cette histoire s'est développée également avec l'arrivée du chemin de fer en 1857 et l'essor d'un quartier « cheminot » da part et d'autre de la gare. Ils étaient près de 3 000 au début du XXe siècle.



La ville conserve et met en valeur son riche patrimoine civil, militaire et religieux, dont sa cathédrale Saint-Front, classée au titre des monuments historiques ainsi qu'au patrimoine mondial de l'UNESCO. Son centre historique est protégé depuis 1970 par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) en cours de révision et d'extension (périmètre PSMV en annexe 1)

En matière économique, **Périgueux, centre du principal bassin d'emploi du département**, abrite le siège social de plusieurs entreprises régionales. La commune compte un employeur de quelque 600 salariés, les ateliers du Toulon (Technicentre de la SNCF). Bénéficiant du tourisme pour son patrimoine, elle est de plus une étape gastronomique notable au cœur du Périgord.

S'étendant sur 9,82 km2 pour plus de 29 000 habitants, et 20 645 logements (dont 17 155 résidences principales), Périgueux est organisée sur une densité assez forte (3 006 hab

/km2). Périgueux est une commune considérée comme urbaine, car elle fait partie des communes denses ou de densité intermédiaire, au sens de la grille communale de densité de l'Insee. Le tissu actuel est dense et composé d'immeubles et de pavillons résidentiels.

Le baby-boom, l'exode rural et le desserrement des ménages accroissent fortement les besoins en logement. En effet, Si le nombre d'habitants a baissé entre 2024 et 2020, pour autant le nombre de ménages a évolué en 6 ans de 0,18 %/ an (effet de desserrement). Les faits les plus marquants sur cette période sont :

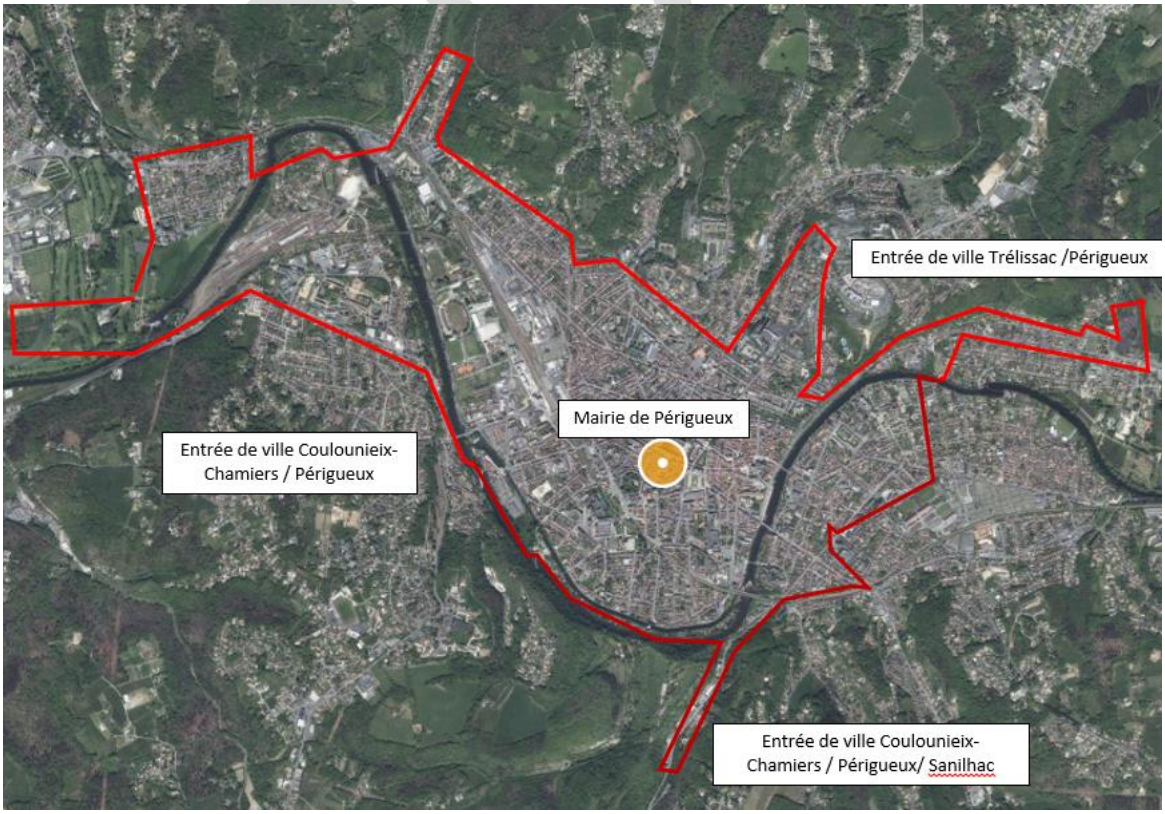
- une hausse importante des ménages d'une seule personne
- une hausse importante des familles monoparentales.

En 2021, les ménages d'une ou deux personnes représentent 61 % de la population de la Ville de Périgueux.

Ces besoins en logement se reflètent dans la pression que subit le parc social sur Périgueux avec 2 382 demandes de logement social en attente pour lesquelles la commune de Périgueux est souhaitée (juillet 2023). Ce parc plutôt conséquent (plus de 4500 logements sociaux) subit un taux de tension élevé avec seulement 330 attributions en 2022. A l'instar de cette demande, le marché de l'immobilier, notamment sur le plan locatif subit lui aussi une certaine tension.

Fondée en 1240, la ville de Périgueux a connu plusieurs extensions au XIXème siècle. Elle s'étend avec des faubourgs, comme celui des Barris, aménagé sur la rive gauche de l'Isle, les faubourgs de Saint-Georges, de l'Arsault et celui de la Cité se développent. Le faubourg du Toulon, quant à lui, se peuple de plus en plus par des ouvriers lors de l'apparition des lignes du chemin de fer et des ateliers de construction ferroviaires.

Ses entrées de ville se sont développées sur cette configuration en faubourgs. C'est notamment le cas sur l'avenue du Général de Gaulle à Coulounieix-Chamiers (à l'ouest), l'avenue Grandou à Trélissac et la rue de Bergerac à Sanilhac (à l'Est).



------*Périmètre ORT ACV2*

Les 4 communes ont été labellisées **« Action Cœur de Ville »** (ACV) le 21 décembre 2023, dans le cadre de la signature de l'avenant à la convention. Elles bénéficient du dispositif d'aides financées par l'Etat et ses partenaires (liste des rues du périmètre ORT en annexe 2)

Ce programme est destiné à soutenir les petites communes qui exercent des fonctions de centralité sur leur bassin de vie et vise à améliorer les conditions de vie des habitants des territoires alentours, en accompagnant les collectivités dans des trajectoires dynamiques et respectueuses de l'environnement. Il doit permettre d'accélérer la transformation des petites villes pour répondre aux enjeux actuels et futurs.
La stratégie Action Cœur de Ville du territoire cible des actions permettant le renforcement de « l'habitabilité » pour les habitants actuels et futurs permettra de maintenir l'attractivité de la ville sur le long terme. Ainsi, plusieurs thématiques phares (habitat, commerce, patrimoine, transition écologique, services et équipements publics) sont traitées de façon conjointe et transversale, en tenant compte des impératifs de sobriété (énergétique, foncière, budgétaire) et des objectifs d'excellence et d'équilibre pour le développement et l'aménagement du territoire.
Ce dispositif a fait, au-delà du centre-ville de Périgueux, **des entrées des villes comme des quartiers –secteurs à enjeux en terme d'attractivité, qu'elle soit résidentielle ou économique.**

Dans le cadre du programme Action Cœur de ville, La Banque des Territoires a souhaité que **le quartier de la Gare de Périgueux soit labellisé « site pilote »** : une convention spécifique entre la Ville de périgueux, la Banque des Territoires et la communauté d'agglomération du Grand Périgueux a été signée le 10 avril 2025 (périmètre Grand Quartier de la Gare -Site pilote en annexe 3). Par cette convention, il s'agit ainsi favoriser l'attractivité des quartiers de gare, en considérant la gare et ses environs comme « porte d'entrée » de la ville, une « vitrine », et « porte d'accès » aux territoires environnants et vers les pôles urbains plus lointains, mais également d'intégrer au reste du tissu urbain ces quartiers parfois monofonctionnels, tout en évitant de concurrencer les fonctions historiques des centre-ville, à travers, notamment :

- Le renforcement des liens fonctionnels et spatiaux entre les quartiers de gare et le centre-ville ;
- Une gestion optimale des flux multimodaux ;
- La création de « coutures » et de franchissements pour lutter contre la fragmentation urbaine liée à la présence de faisceaux ferroviaires ;
- La requalification de friches ferroviaires et de l'environnement des gares ;
- Le développement d'une mixité fonctionnelle apaisée (habitat, activités, transports) ;
- L'adaptation des espaces publics, etc.

Parmi les leviers de revitalisation, la thématique habitat, en raison de sa complexité et de la multitude des outils et financements qu'elle propose, est au cœur de la stratégie ACV. Le volet renouvellement urbain est également pleinement pris en compte dans la convention Grand Quartier de la Gare de la Banque des Territoires.

L'amélioration de l'Habitat, et notamment dans le parc privé, s'inscrit également pleinement dans les orientations stratégiques **du PLH et du PLUi-H**. Elle est enfin partie intégrante du projet de territoire **Grand Périgueux 2040** et du projet urbain de la ville « **Périgueux l'Essentiel.le** ». Cette volonté politique s'est concrétisée par plusieurs opérations programmées que la communauté d'agglomération a pilotées avec la ville de Périgueux depuis 2008 avec un premier programme d'intérêt général et une OPAH- RU dès 2012.

Le dernier programme, l'OPAH-RU Amélia 2, piloté par l'agglomération du Grand Périgueux a débuté en 2019 et s'est achevé le 31 décembre 2024. Il a permis la réhabilitation de près de 2000 logements à l'échelle des 43 communes qui composent l'intercommunalité. Ce sont

plus de 34 M€ de travaux réalisés ou prévus, subventionnés par l'ANAH, les collectivités et leurs partenaires financeurs à 55% en moyenne. Ce sont ainsi près de 1500 PO, 140 PB et 10 copropriétés fragiles qui ont pu bénéficier de l'accompagnement et des financements liés à cette OPAH-RU Amelia 2.

Plus spécifiquement, sur la Ville de Périgueux, l'OPAH –RU Amélia 2 a permis la réhabilitation de 720 logements , dont 398 logements sur les secteurs en renouvellement urbain (Ilot de la Cité , Bassin-Gare et Puy Saint Front)
Sur la commune, ce sont plus de 13,3 millions d'euros de travaux HT, subventionnés en moyenne à 44,8 %.
Sur les secteurs RU, ont été soutenus :

- 35 dossiers PO modestes et très modestes,
- 74 dossiers PB conventionnés

Sur les secteurs RU, ces 2 types de dossiers représentent 6,1 millions d'euros de travaux HT, subventionnés en moyenne à 34,2 %

- 97 dossiers supplémentaires, sans conditions de ressources ou de conventionnent, pour des aides aux façades, devantures commerciales, primo-accessions d'un logement vacant.

Au total ces 97 dossiers « spécifiques » représentent 273 logements, pour un montant total de travaux de 1,48 M€ HT et de subvention communale de 313 221 €. (22 % en moyenne).

2/ l'Etude pré-opérationnelle :

En 2024, la communauté d'agglomération Le Grand Périgueux a réalisé le bilan des 5 années de l'OPAH-RU multisites « AMELIA 2 » et complété ce bilan par une étude pré-opérationnelle dont les principaux objectifs ont été de :

- Actualiser le diagnostic de territoire afin de mettre en évidence les spécificités et enjeux en matière d'habitat sur le périmètre ORT aux différentes échelles : du centre ancien historique aux faubourgs et entrées de ville ;
- Redéfinir une stratégie et un cadre opérationnel d'intervention le plus adapté pour répondre aux enjeux repérés, à savoir un périmètre et des axes prioritaires ainsi que les outils les plus adaptés pour agir sur le parc ancien privé

Cette étude a permis notamment de réorienter la nouvelle OPAH-RU et de confirmer la pertinence de mettre en place un dispositif d'intervention sur l'habitat privé à l'échelle du périmètre étudié.

Les principaux enseignements de cette étude sont les suivants :

Une fragilité socio-économique localisée
Le revenu moyen annuel par foyer fiscal (22 263 €) sur Périgueux est légèrement inférieur à celui de la Communauté d'agglomération (25 757 €). La ville concentre en outre un taux de pauvreté de 21%, supérieur à celui constaté sur l'agglomération (13%). Cette réalité socioéconomique semble particulièrement marquée sur les quartiers en « déprise » et visés par l'OPAH RU. Cela soulève donc la nécessité de prendre en compte les besoins et d'accompagner les propriétaires les plus modestes, avec une intervention forte des collectivités et de leurs partenaires.

Des résultats des précédentes programmées plutôt positifs avec un volet incitatif complet mais un volet « coercitif » un peu faible :
L'effet levier des aides octroyées est certes avéré mais il n'est pas suffisant en cas de situations complexes ou bloquées. La Ville de Périgueux a pris plusieurs mesures depuis de nombreuses années pour inciter à la rénovation des logements et lutter contre le mal

PROJET

logement ou la vacance : arrêtés de périls ou d'insalubrité, taxe d'habitation sur les logements vacants, acquisition d'immeubles dégradés via sa convention avec l'Etablissement public Foncier de Nouvelle Aquitaine, etc.
Pour autant, ces mesures ne semblent pas suffisantes au regard :

- du taux de vacance de 12,6% en très légère augmentation (3 859 unités) contre 9,8% à l'échelle de l'agglomération, dont 34 % concerne des logements vacants de plus de 2 ans,
- d'un parc vieillissant : 55% de logements construits avant 1971, soit avant la première réglementation énergétique, et 335 logements avec une qualité du bâti médiocre et très médiocre (cat. 7 et 8).

Au-delà des statistiques, les situations d'immeubles en mauvais état et/ou vacant sont à hiérarchiser et à prioriser, plus particulièrement sur des quartiers concentrant un nombre important de logements en mauvais état et/ou vacant : Puy Saint Front et Bassin- Gare.
En complément d'un volet incitatif fort pour lutter contre la vacance et l'habitat dégradé, des actions foncières, immobilières et fiscales via l'intervention publique doivent ainsi être étudiées et ciblées afin de faire évoluer ces situations pour l'image du cœur de ville. L'objectif est de créer un déclic pour les bailleurs créant du mal logement et les détenteurs de biens vacants « bloqués ».

Un territoire devant s'inscrire dans une véritable dynamique d'attractivité en agissant notamment sur le logement et les commerces
La croissance démographique de la ville de Périgueux est relativement stable, essentiellement tenue par un solde migratoire positif. Ce sont ainsi 3 234 personnes installées depuis moins d'un an sur la commune (Insee 2021) dont 48 % ont moins de 25 ans (étudiants, apprentis, jeunes actifs ou sans emploi).
Pour autant le nombre de ménages avec enfants (couples ou familles monoparentales) est en baisse constante depuis 2015 : perte de 625 ménages avec enfants entre 2015 et 2021 (soit près de 1% par an).
Cela peut s'expliquer notamment par une inéquation de l'offre de logements anciens avec les besoins contemporains qui portent sur des logements peu énergivore, avec des espaces extérieurs, répondant aux aspirations actuelles des ménages.
Cela peut aussi s'expliquer également par une offre sur les communes périphériques de la ville centre, offrant des possibilités d'accession neuve à des prix relativement peu élevés. En effet, on constate 24 % de primo accédant sur Périgueux, contre 40 % sur la première couronne.
Inciter à la remise sur le marché de logements pouvant correspondre à ses attentes à des prix raisonnables (locatif ou accession), favoriser l'accession à la propriété, aider à la rénovation sont autant d'actions à mettre en œuvre dans le futur programme.
L'attractivité résidentielle de la ville centre s'accompagne bien évidement d'aménagements urbains permettant de vivre dans un cadre agréable que les communes concernées par l'OPAH RU souhaitent continuer à mettre en œuvre. L'aspiration à résider à proximité de services et de commerces diversifiés et attractifs est aussi facteur d'attractivité. Ainsi la ville de Périgueux et les communes concernées souhaitent maintenir et développer leurs actions en faveur du commerce menées dans le cadre d'Action Cœur de ville et notamment l'aide à la rénovation de devantures commerciales par exemple.

Un décalage entre le parc de logements et la taille des ménages
Si la volonté politique de la ville-centre est bien d'attirer des familles avec enfants sur la commune, l'étude pré-opérationnelle a permis de mettre en avant une inadéquation forte et croissante entre la structure des ménages du territoire (58 % des ménages sont composés d'une ou deux personnes) et celle du parc de logements (38 % des logements sont des T1 ou T2).

Ce déséquilibre tend à s'accentuer chaque année avec, notamment, un vieillissement de la population marqué. Consciente de ce marquage démographique, la commune de Périgueux a adopté un agenda 21 de la longévité et est membre active du réseau Villes Amies des Ainés. En effet, les + de 60 ans représentent 31% de la population en 2020, soit 8 956

habitants et dont seulement 56% sont propriétaires de leur logement : l'adaptation des logements à la perte d'autonomie sera donc un des axe fort du programme.

Une montée en qualité des logements à poursuivre, notamment sur le plan énergétique

Dans un contexte où la réglementation relative aux passoires thermiques s'est renforcée en 2022, 59 % des logements sur la ville de Périgueux seraient classés en étiquette D, E ou F- profil de territoire ITHEA 2024). Cette donnée, croisée à celles de l'Insee qui précisent que 55% des résidences principales ont été construites avant 1971 et que 35% des résidences principales de la commune ont un mode chauffage principal électrique, induisent des risques de vétusté et de niveaux de charges élevés pour un nombre significatif de ménages. Ainsi 21.5% des ménages de la ville serait en situation de précarité énergétique due au logement (Geodip 2021)

L'enjeu d'amélioration de la performance énergétique du parc de logements est particulièrement prégnant sur les quartiers anciens ciblés dans l'OPAH-RU.

La problématique des copropriétés peu structurées

L'étude pré-opérationnelle a montré que, sur les 680 copropriétés déclarées au Registre National, seules 14 sont considérées comme potentiellement fragiles (0,14%), dont 6 (représentant 124 logements) se situent sur les secteurs en renouvellement urbain. Aucune ne seraient classés « en risque avéré ». Pour autant, la ville dénombre 1 211 immeubles en copropriétés selon la matrice cadastrale : par déduction plus de 44 % ne sont pas immatriculées au registre national et laisse à penser qu'elles sont peu structurées et peuvent relever d'un accompagnement renforcé.

Ainsi, la connaissance de la situation des copropriétés reste à ce jour incomplète. Il existe donc un réel enjeu de pouvoir identifier précisément les copropriétés sur le secteur de l'OPAH RU qui pourraient rencontrer des difficultés et nécessiter une assistance dans le cadre du dispositif.

La mise en valeur du bâti patrimonial et l'embellissement des façades

L'étude pré-opérationnelle d'OPAH-RU a permis d'identifier un enjeu de requalification des façades donnant sur les espaces publics centraux des quartiers en renouvellement urbain, notamment dans le cœur de ville reliant les 3 quartiers historique de la ville « de la Cathédrale à la Gare ». Cette volonté est également affirmée par toutes les communes concernées par les entrées de ville. Cette opération permet non seulement de valoriser le patrimoine, mais également de maintenir des éléments architecturaux « remarquables » en état.

3/ L'engagement de la communauté d'agglomération Le Grand Périgueux dans une OPAH-RU multisites sur les centres historiques de Périgueux et ses entrées de ville

Face à ces constats et afin de développer des logements qualitatifs et adaptés aux différentes étapes du parcours résidentiel, la communauté d'agglomération Le Grand périgueux a donc souhaité **poursuivre et renforcer la mise en œuvre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat renouvellement urbain « multisites » (OPAH-RU)** permettant la réhabilitation de logements dégradés et de copropriétés fragiles, l'adaptation de logements à la perte d'autonomie, la lutte contre la précarité énergétique, la remise sur le marché de logements vacants et le développement d'une offre de logements sociaux adaptée.

Ce choix fait suite aussi à l'engouement des précédents programmes et sur les besoins encore nombreux identifiés. Pour y répondre de manière efficiente, il est nécessaire de mettre en place deux nouveaux programmes coordonnés de réhabilitation du parc privé, cohérents et équitables à l'échelle du territoire de la Communauté d'Agglomération :

- **Un Pacte territorial** à l'échelle de l'agglomération, sur les 43 communes la composant, dont la convention est en cours de signature avec l'ANAH. Il couvre les trois volets d'action prévus par la délibération n°2024-06 du 13 mars 2024 adopté par le Conseil d'administration de l'Agence nationale de l'habitat relative à la mise en œuvre du Pacte territorial France Rénov' (PIG), à savoir :

  Missions socle :
  - Dynamique Territoriale (volet 1) :

  L'accueil, la sensibilisation, l'information et l'orientation
  - des ménages
  - des publics prioritaires
  - des professionnels

  - Informations – Conseils et orientations (volet 2) :
    - Conseils personnalisés pour tous publics (tous revenus), tous profils (propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, locataires, syndicats de copropriétaires…) ;
    - Conseils renforcés aux ménages modestes et très modestes et aux syndics de copropriétés fragiles (option retenue),
    - Pour toutes questions liées sur les thématiques de la rénovation énergétique, de la lutte contre l'habitat indigne et de l'adaptation des logements face au handicap ou au vieillissement ;
    - Pour toutes questions d'ordre technique, financier, juridique ou fiscal.

  Missions facultatives :
  - Missions d'accompagnement (volet 3) : Un parcours d'accompagnement par étape-clé devant au maximum conduire à la réalisation des travaux avec le plus faible reste à charge.
    - Publics ciblés : propriétaires occupants et bailleurs aux revenus modestes et très modestes, locataires, ainsi que les propriétaires bailleurs qui conventionnent leur logement et les copropriétés fragiles ;
    - Thématiques : travaux d'économies d'énergie, adaptation du logement et lutte contre l'habitat dégradé ;

- **Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain** (OPAH-RU) multi-sites sur 6 secteurs Action Cœur de Ville : Puy Saint Front-Secteur Sauvegardé, Bassin-Gare, Ilot de la Cité, Entrée de ville Ouest **Périgueux-Coulounieix Chamiers** (Quartier Maréchal Juin - Avenue De Gaulle), Entrée de ville Est Périgueux – **Trélissac** (quartier Saumande - Arsault- Grandou) et Entrée de Ville Sud Périgueux- **Sanilhac**– Coulounieix Chamiers (quartiers Saint Georges-Cébrades- Rampinsolle).

Par ailleurs, l'agglomération et les 4 communes concernées ont, mis en place une stratégie plus globale dans le cadre des conventions ACV afin de dépasser leurs fragilités et créer une dynamique de requalification de ces secteurs à enjeux.

Ainsi ces deux programmes sont les piliers de la politique intercommunale de l'Habitat en faveur du parc privé, La communauté d'agglomération Le Grand Périgueux a souhaité mettre en place **un Service Public de Rénovation de l'Habitat** pour mobiliser efficacement les propriétaires qui souhaitent s'engager dans la rénovation de leur logement. Dans ce cadre, elle s'est portée candidate pour porter un **Pacte Territorial France Rénov** à compter de janvier 2025 et **pour une durée de 5 ans**.
Ce cadre vise la mise en place et l'animation d'un guichet unique pour l'amélioration de l'habitat sur les 43 communes du territoire du Grand Périgueux, réaffirmant ainsi la volonté de l'agglomération de conforter son action sur la requalification du parc privé, de renforcer la

PROJET

gouvernance, l'animation et la diffusion d'information en direction des différents publics, sans condition de ressources.

Ce Pacte territorial France Rénov' a vocation à traiter les sujets de la rénovation énergétique, des enjeux d'adaptation en lien avec le maintien à domicile, la lutte contre l'habitat indigne, la sortie de vacance, la production de logements locatifs à loyers maîtrisés et, dans une moindre mesure, des copropriétés fragiles.
En tant que « guichet unique » de la rénovation sur le territoire, Le Grand Périgueux animera un dispositif d'accueil physique, téléphonique, mail et courrier ouvert à l'ensemble des ménages et des professionnels pour toutes questions relatives à la rénovation des logements. Il assurera également l'orientation des ménages pour les questions liées à l'insalubrité (ADIL, Histologe…).
Le Grand Périgueux, avec l'appui de ses prestataires, informera largement tous les ménages sur les aides nationales et locales, y compris les nouveaux acquéreurs, les propriétaires bailleurs, les copropriétés du territoire grâce à un plan d'actions et à des campagnes de communication adaptées. Les thématiques de la rénovation énergétique, de l'adaptation, des projets de travaux lourds, de rénovation de façades seront à chaque étape mises en avant.

Afin de maximiser la mobilisation des propriétaires du territoire, d'autres accès à l'information sont organisés avec deux partenaires du programme : l'ADIL 24 et le CAUE 24 qui assureront une information de 1er niveau et orienteront les ménages et les professionnels vers le guichet AMELIA.

PROJET

Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application.

Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

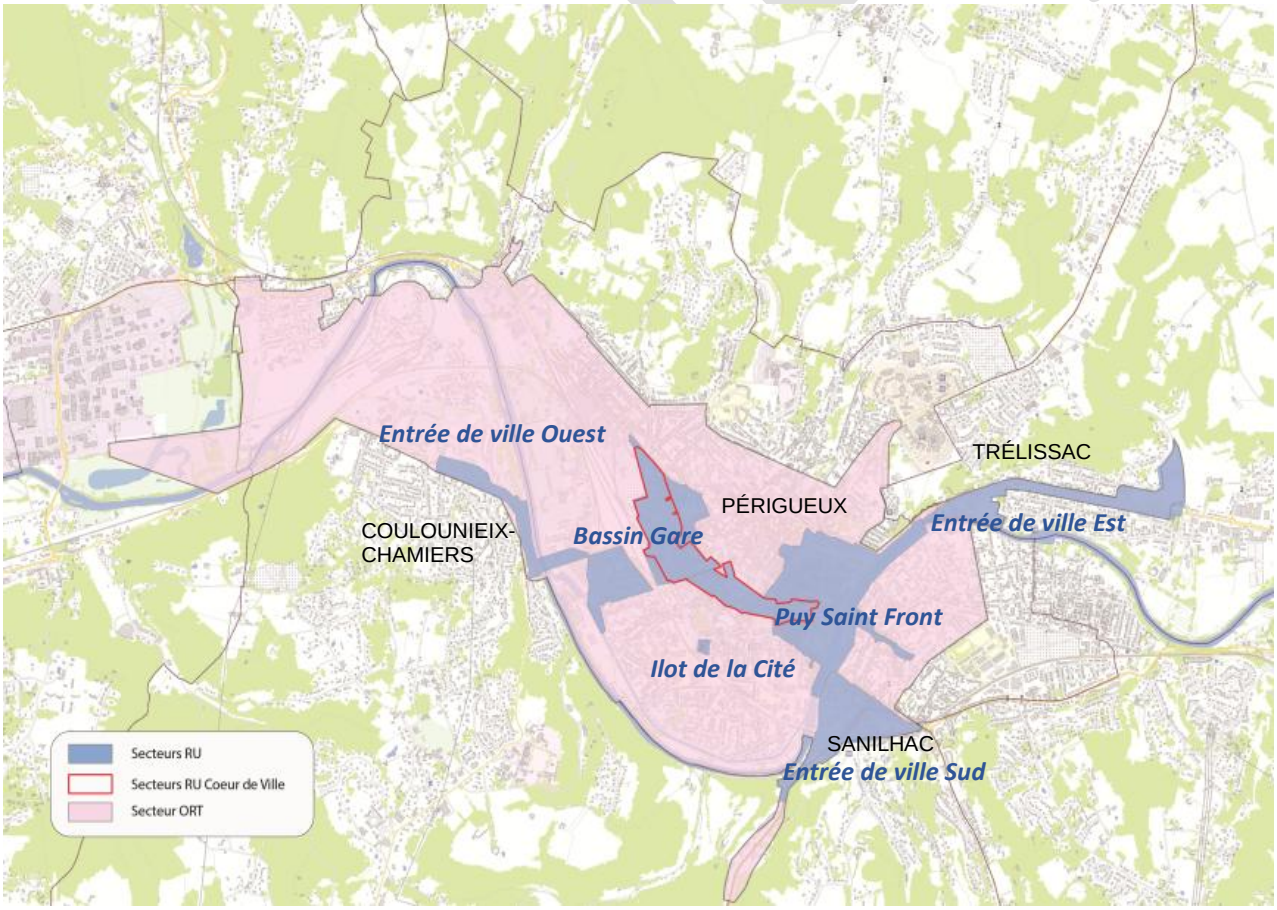
1.1. Dénomination de l'opération

La communauté d'agglomération Le Grand Périgueux ainsi que les partenaires institutionnels et financiers que sont l'Etat, l'ANAH, et le Département de la Dordogne, la Ville de Périgueux, et les communes de Coulounieix-Chamiers, Sanilhac et Trélissac décident de réaliser l'opération nommée « Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) multisites ». Elle sera identifiable par le grand public sous le nom d'Amélia, afin d'assurer une continuité de communication avec les précédents programmes.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Les champs d'intervention sont les suivants :

L'OPAH-RU concerne le périmètre des centres historiques de Périgueux et des entrées de ville.



6 Secteurs multi sites sont visées par le nouvellement urbain :

- 3 secteurs en entrée de ville concernent plusieurs communes :
  - Entrée de ville Sud de la Rampinsolle, les Cébrades et Rue de Bergerac sur les communes de Périgueux, Sanilhac et Coulounieix-Chamiers,

    - Entrée de ville Est du boulevard Georges Saumande- Arsault et Rond-point des digitales sur les communes de Périgueux et Trélissac,
    - Entrée de ville Ouest de l'Avenue du Maréchal Juin à l'avenue de Gaulle sur Périgueux et Coulounieix Chamiers
- Secteur sauvegarde Puy saint Front
- Ilot de la cité
- Bassin –Gare

L'axe « Cœur de Ville » traversant les 3 centres historiques (secteur sauvegardé- Gallo-Romain et quartier cheminot) de la Cathédrale à la Gare de Périgueux constitue un secteur prioritaire au sein des secteurs en renouvellement urbain.

La liste des rues des périmètres opérationnels retenus est également présentée en annexe 4 de la convention.

PROJET

Chapitre II – Enjeux de l'opération.

Article 2 – Enjeux et objectifs généraux

L'évaluation à mi-parcours du PLH réalisée en 2023, le bilan du programme Amélia 2 qui s'est achevé au 31 décembre 2024 et l'étude pré-opérationnelle ont mis en évidence plusieurs enjeux spécifiques sur le périmètre de l'OPAH-RU :

- La maîtrise de la déprise démographique et le maintien des familles, des jeunes débutant leur parcours résidentiel, des séniors en cœur de ville. Il s'agit bien là d'une ambition croisée de fidéliser les populations en place, attirer de nouveaux ménages à travers une offre de logement diversifiée, qualitative, respectueuse des cadres de vie et des formes urbaines de la Commune de Périgueux. Cet enjeux est également pleinement inscrit dans le programme action cœur de ville de Périgueux avec, au-delà d'une implication forte des collectivités sur l'attractivité résidentielle, des actions menées vis-à-vis de l'attractivité commerciale et les aménagements urbains pour améliorer de cadre de vie,
- La stimulation et la réponse aux besoins d'adaptation, de rénovation énergétique, de réhabilitation et de reconfiguration des logements des porteurs de projet éligibles aux aides de ANAH (repérage, conseils, aides, mesures coercitives),
- L'accompagnement des ménages les plus modestes du territoire vers des conditions d'habitat et de logement dignes, en partant avant tout du projet et de leurs besoins,
- L'accompagnement des copropriétés, notamment de petites tailles et non organisées, et le passage à l'action pour les situations immobilières bloquées,
- La valorisation de l'identité et de l'attractivité du cœur de ville par des actions sur les façades et certains commerces le long de linéaires stratégiques. Cet enjeu s'appuie également sur des aménagements qualitatifs de l'espace public.

6 orientations opérationnelles découlent de ces enjeux et constituent le socle de l'OPAH-RU pour les habitants d'aujourd'hui et de demain, en matière de logements et d'un cadre de vie renouvelé, à travers des dispositifs complémentaires :

1/ Améliorer la qualité du parc locatif et lutter contre l'habitat indigne

L'étude pré-opérationnelle a permis de dénombrer 294 logements en très mauvais état voir dégradés (catégories 7 et 8 de la matrice cadastrale). Parmi eux, 75 seraient occupés.
En général, ils appartiennent à des bailleurs qui n'entretiennent pas leurs biens, réalisent des travaux de réhabilitation à minima, pratiquent des loyers bas ou peinent trouver des locataires. Pour une amélioration générale du parc locatif, il convient donc de communiquer auprès des bailleurs, et de les accompagner financièrement et techniquement dans la réalisation de travaux. En outre, il y a un enjeu à poursuivre, avec les partenaires, l'identification des situations de mal logement, et de se saisir d'autres outils adaptés pour contraindre les propriétaires indélicats à réaliser les travaux de mise en conformité des logements (en complément de ceux déjà mis en place par les communes). Ainsi des études de calibrage, sont envisagées dans le cadre de l'OPAH : par exemple permis de louer (un secteur a déjà été envisagé en annexe 5), Opération de Restauration Immobilière (un secteur a également été envisagé compte tenu des situations de dégradation ou de vacance mais est susceptible d'évoluer – annexe 6) ou encore la définition d'un périmètre « habitat dégradé » comme prévu par la loi du 9 avril 2024 et ainsi obliger à la réalisation de diagnostics structurels.

2/ Lutter contre la vacance de longue durée et remettre sur le marché des logements de qualité : Il s'agit ici de reconquérir ce parc vacant et généralement dégradé, particulièrement présent afin de :

• Développer le parc de logements locatifs privés et conventionnés : l'OPAH-RU vise à la mise en place d'un dispositif attractif pour inciter les propriétaires bailleurs à rénover et remettre sur le marché des biens rénovés de qualité en centre-ville afin de compléter l'offre existante.

PROJET

• Favoriser l'accession à la propriété des nouveaux ménages : l'enjeu est de diversifier l'offre de logements et d'aider les propriétaires occupants à accéder et réhabiliter des biens et particulièrement des familles pour apporter plus de mixité.
Cette orientation stratégique s'appuiera sur un volet incitatif fort et une communication dédiée. Elle pourra être accompagnée d'actions plus coercitives comme des procédures liées aux biens sans maitres par exemple. Enfin, cette orientation stratégique est en lien étroit avec le programme Acton Cœur de ville et notamment

3/ Améliorer la performance thermique des bâtiments et lutter contre la précarité énergétique :
La rénovation énergétique des logements répond à un triple enjeu : lutter contre le changement climatique, soutenir le pouvoir d'achat et améliorer la qualité de vie des habitants. Malgré les bons résultats du précédent programme, l'étude pré-opérationnelle a montré que de très nombreux logements ont encore des étiquettes DPE élevées. Il s'agira ici de sensibiliser les propriétaires via une communication ciblée, de les conseiller et des accompagner dans leur projet, notamment via un dispositif incitatif fort et complémentaire aux aides de l'ANAH.

4/ Anticiper et accompagner le vieillissement de la population et assurer le maintien à domicile des populations âgées ou à mobilité réduite : Face au vieillissement marqué de la population et dans la lignée de l'agenda 21 de la longévité, l'adaptation des logements essentielle pour maintenir l'autonomie, sécuriser et favoriser la qualité de vie et le sentiment d'indépendance et de liberté. Avec plus de 30 % dr population âgée, cette orientation opérationnelle est un axe fort de l'OPAH RU. Dans ce domaine, le volet incitatif mis en place viendra en complément des aides de l'ANAH pour favoriser une prise en charge à 100 % notamment pour les personnes retraitées ayant que de très faibles pensions. Il s'accompagnera d'une communication ciblée spécifique.

5/ Organiser la connaissance et le suivi spécifique des copropriétés fragiles ou de la potentiellement fragiles
Certaines copropriétés confrontées à des problématiques d'organisation ou de gestion se trouvent en difficulté lorsqu'il s'agit d'engager des travaux de rénovation. Il est important de pouvoir les accompagner au plus tôt afin de prévenir la dégradation du bâti, pouvant mener à des situations de péril ou d'insalubrité.
L'ensemble des copropriétés présentant des signes de fragilité sur les secteurs RU sont des immeubles anciens de taille petite à moyenne. Ainsi, 6 copropriétés potentiellement fragiles sont inscrites dans les adresses prioritaires (carte en annexe 9) Il conviendra au début de l'OPAH-RU de préciser pour chacune d'elles les interventions nécessaires. Toutefois, la plupart des copropriétés ne sont pas inscrites au registre national des copropriétés et il s'agira de les repérer pour les inciter à effectuer cette démarche obligatoire et accompagner celles qui pourraient être prioritaires au vu de leur situation potentiellement fragile ou dégradée.

6/ Valoriser l'identité et la beauté du territoire
En complément des aides possibles aux particuliers en faveur d'une amélioration des logements confort, la politique globale d'amélioration du parc privé s'appuie aussi sur un cadre de vie renouvelé (développement et rénovation des commerces, requalification des espaces publics, remise à niveau des équipements, aménagements en faveur des mobilités douces, végétalisation, mise en valeur des sites urbains, touristiques et paysagers…) . L'amélioration des façades et la mise en valeur d'éléments patrimoniaux contribue à cet enjeu. Le ravalement des immeubles rejoint des préoccupations esthétiques et de préservation. Il permet aussi d'assurer la santé et la longévité des habitations : en effet, l'absence d'entretien des façades des bâtiments prévient de divers désordres et risques, notamment :

-des dégradations par infiltration d'eau et installation de mousses ou lichens pouvant provoquer l'éclatement des matériaux en surface,
-une augmentation du taux d'humidité intérieur des locaux.

Ces dégradations peuvent engendrer un problème de sécurité en raison de matériaux pouvant tomber sur le domaine public et occasionner l'installation de moisissures dans les

Logements mal ventilés, préjudiciable à la santé des occupants. Cela peut donc être considéré comme une étape préventive a des situations de périls ou d'insalubrité.

Un premier repérage et classification des façades sur les entrées de ville Sud et Est a eu lieu en 2023 ; puis en 2024 sur le cœur de ville (Axe Cathédrale –Gare) : les immeubles les plus dégradés seront donc visés en priorité par le dispositif OPAH-RU. De plus il est envisagé, durant les 2 premières années du programme de poursuivre ce repérage et cette classification dans le cadre de l'extension du PSMV sur Périgueux. Ce volet incitatif sera accompagné par une communication spécifique ciblée auprès de propriétaires syndic et agences immobilières. En parallèle, un volet plus contraignant pourra être étudié via la mise en place de l'obligation de rénovation des façades tous les 10 ans (L'article L132-1 du Code de la construction et de l'habitation).

.

PROJET

Le volet urbain de l'OPAH-RU sera porté par les 4 communes et la communauté d'agglomération Le Grand Périgueux essentiellement sur les 3 secteurs du centre de Périgueux et les 3 entrées de ville. A cet effet, des actions favorisant la revitalisation urbaine du centre ancien seront engagées dans le cadre de l'ORT « Action Cœur de Ville » autour de projets identifiés (liste et calendrier des actions en annexe 7). Ces actions auront également un effet d'accompagnement de l'OPAH-RU. En effet, le projet commun d'Action Cœur de Ville représente une opportunité pour conforter le statut de place régionale de Périgueux, dont il concentre les attributs (renforcement de la Gare SNCF, création du PEM pôle multimodal, réalisation du quartier d'affaires, végétalisation et développement des mobilités douces, etc.). Le volet Habitat en est l'un des axes majeurs, de même que l'attractivité commerciale.

- **Intervention sur les espaces et équipements publics.** Le centre ancien historique est structuré autour de places et placettes ainsi que d'axes commerçants bien identifiés. Ces espaces publics restent un support à la vie sociale, créent des repères structurants autour des axes d'accès et de déambulation. La commune de Périgueux s'est engagée dans la requalification d'un espace public majeur avec le Parc des Sports et des Loisirs en prolongement du quartier Bassin-Gare afin de permettre, en continuité d'une offre d'habitat renouvelée sur ce secteur (en partenariat avec l'EPF Nouvelle Aquitaine notamment), de proposer aux habitants actuels et nouveau arrivants un nouvel équipement structurant sur le quartier.
  Sur ce même secteur, l'agglomération prévoit l'installation d'une crèche qui bénéficiera aux habitants et aux salariés du centre d'affaires. A proximité immédiate de la Gare, le Grand Périgueux prévoit la déconstruction de l'ilot Saint Gervais afin de pouvoir proposer une opération mixte de logements et d'activités tertiaires (commerces, services). Le programme est en cours de définition. Tout ce quartier bénéfice actuellement d'un accompagnent renforcé par la Banque des Territoires avec notamment l'élaboration d'un Plan guide qui permettra de travailler à la fois la programmation urbaine, les aménagements et les mobilités dans un souci environnemental (via le programme 1 jour 1 arbre notamment)
  Une première étape de l'aménagement de la place Montaigne en secteur sauvegardé a été réalisée en 2024. Il sera poursuivi dans les années à venir. Une étude de marketing territorial est également prévue sur l'entrée de ville Ouest portée par la commune de Coulounieix-Chamiers

- **Mise en valeur du patrimoine architectural et historique**. Les actions de requalification du centre ancien comporteront un volet de mise en valeur du patrimoine. Dans ce cadre et afin de renforcer la centralité du centre-ville, la commune de Périgueux s'est engagée depuis plusieurs années. La commune de Périgueux s'est engagée dans la requalification du parcours Gallo-Romain contigu à l'Îlot de la Cité par l'aménagement d'espace de stationnement, la création espaces verts et l'aménagement de cheminements doux. La poursuite de l'aménagement de la rue Taillefer sur Puy Saint Front, au pied de la cathédrale contribue aussi à cet axe.

- **Actions de soutien au dynamisme des services et commerces de proximité**.
  Le centre-ancien de Périgueux dispose d'une offre commerciale importante. Cependant, si l'offre est actuellement globalement équilibrée, une vigilance est à maintenir pour conserver la diversité de commerces de proximité et éviter une saisonnalité trop importante liée au tourisme. Dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville », la commune a lancé une étude qui a également montré que l'offre commerciale de proximité reste dépendante du nombre d'habitants et de leurs caractéristiques sociodémographiques. Les actions de ce programme ainsi que de l'OPAH-RU ont pour objet de maintenir un équilibre en centre-ville afin de faire revenir des habitants tout en incitant au développement une offre commerciale adaptée.
  Une manageur de centre-ville travaille actuellement dans cet objectif. Ses misions seront poursuivies avec une veille structurée sur la vacance commerciale. Un partenariat a été mis en place avec la foncière Commerciale sur la reconquête des cellules vacantes en cœur de ville. La théâtralisation, le développement des animations et l'adoption d'un règlement d'intervention en faveur du commerce et de l'artisanat par l'EPCI, et les 4 communes concernées par ACV sont autant d'outils pour l'attractivité économique. Les communes complèteront ce diapositif par une aide aux devantures commerciales et, sur Périgueux, une prime sera octroyée en cas de travaux pour l'accessibilité PMR dans le cadre de l'OPAH-RU

  Plusieurs projets et réflexions sont engagés sur le périmètre, portés par des ambitions conséquentes et menés par de multiples acteurs.

- **La politique en matière de déplacements urbains** : Deux études sont en cours sur les entrées de ville Est et Sud, menée par l'Agence technique Départementale, dont l'objectif est d'améliorer l'image de ces secteurs par des préconisations d'aménagements de la voirie, du stationnement, de développement des mobilités douces et du transport en commun. Ces préconisations sont accompagnées de pistes d'actions pour la requalification des logements et des entités économiques.
  La ville de Périgueux a d'ores et déjà adopté la piétonisation partielle du centre-ville : cette démarche sera affinée et poursuivie. La commune a mis en place plusieurs zones 30 sur la ville. Cette démarche sera poursuivie autant que possible en accompagnement des aménagements relaissés sur la voirie le stationnement. Elle contribue au schéma pluriannuel des « chemins de traverses » développé par la ville qui favorise les zones de rencontres, les cheminements piétons et cyclable et l'usage apaisé des véhicules. Ces chemins de traverse sont conçus dans l'optique de l'agenda 21 de longévité avec du mobilier urbain pour la création d'espace de repos. L'adaptation des logements sur ces axes sera privilégiée. Enfin, Le quartier Bassin-Gare déjà équipé d'un pôle d'échanges multimodal devrait également accueillir le Centre Opérationnel des Mobilités porté par l'Agglomération et Péribus pour une desserte optimale des transports en commun sur Périgueux et sa première couronne avec des voies dédiées/ aménagées.

Sur le volet urbain et patrimonial, la cohérence d'ensemble est assurée par la Direction Générale Adjointe Développement Territorial Durable du Grand Périgueux et la Direction Attractivité Urbaine de la commune de Périgueux (qui regroupe le service attractivité résidentielle, attractivité commerciale, la Direction de l'Urbanisme, Service Ville d'Art et d'Histoire et le service Action Cœur de Ville, en lien avec la direction de l'aménagement), ainsi que par le soutien de l'architecte conseil du CAUE et de l'UDAP qui assistent les promoteurs publics et privés en charge de la conception de leurs projets.

3.1.2 Objectifs

L'objectif du volet urbain est de s'assurer que les actions de l'OPAH RU :

● s'inscrivent bien dans la dynamique de projets en cours, notamment celles inscrites dans la Convention Action Cœur de ville) et soient elles-mêmes confortées par l'amélioration des espaces et des équipements publics

● soient en cohérence avec les outils de planification existants et leurs évolutions à venir

● approfondissent les réflexions sur certains secteurs à enjeux au niveau de l'habitat privé et proposent des pistes d'amélioration ou moyens d'action sur ces espaces

Les comités de suivi/ la gouvernance technique de l'OPAH RU seront fixés régulièrement et afin de s'assurer d'une forte articulation de l'OPAH-RU avec les actions dans le cadre d'Action Cœur de Ville : afin de maximiser les interactions et l'effet levier des deux programmes

Le bilan annuel rendra compte de ces objectifs et des différents indicateurs de suivi :

- redynamiser l'offre commerciale et touristique du centre-ville :
  - nombre d'installations de nouveaux commerces ;
  - évolution du nombre de commerces vacants ;
  - évolution du nombre de touristes par an ;
  - nombre de devantures commerciales subventionnés
  - montant des travaux et montant des subventions
  - nombre de dossier accessibilité PMR

- développer les mobilités :
  - évolution du nombre de location vélos Périmouv ;
  - nombre de cheminements piétons ou cyclables aménagés (+distance en km) ;
  - évolution de la fréquentation des transports en commun

- requalifier les espaces publics et mettre en valeur le patrimoine :
  - nombre et nature des projets d'espaces publics amorcés ;
  - nombre et nature des projets finalisés (avec montants des travaux investis par les collectivités et % de subvention)

- accompagner la transformation des locaux commerciaux vacants et leur changement de destination :
  - nombre de transformation de locaux non affectés à un usage d'habitation en locaux à usage collectif ayant bénéficié d'une aide de l'Anah et/ ou des collectivités ;
  - nombre de RDC commerciaux vacants reconvertis ;
  - montant des travaux et montant des subventions

3.2 Volet foncier

3.2.1 Descriptif du dispositif

La politique foncière menée dans le cadre de l'OPAH-RU s'appuiera en premier lieu sur une incitation des propriétaires à s'engager dans une démarche de réhabilitation. Cette politique foncière s'appuiera aussi sur une mission de veille foncière renforcée et sur des acquisitions ciblées sur les immeubles les plus dégradés ou nécessaires à la mise en œuvre de projets urbains.

PROJET

a/ La veille foncière renforcée avec les communes concernées

Le repérage réalisé durant l'étude pré-opérationnelle a permis de repérer 21 immeubles prioritaires présentant des signes de dégradation sur le périmètre du quartier de la Gare (cf carte en annexe 6). Cette liste sera actualisée tout au long de l'opération suivant la mise en œuvre de projets de réhabilitation sur les immeubles identifiés ou le repérage de nouveaux immeubles dégradés.

Le service foncier des communes assurera le relevé des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) situées sur le périmètre de l'opération. Cette veille foncière ayant pour objectif de prévenir de mutations problématiques, les immeubles prioritaires feront l'objet d'une visite systématique. D'autres DIA du périmètre seront susceptibles d'être étudiées dès réception par les communes. Elles feront, comme pour les immeubles prioritaires, l'objet d'un repérage de terrain afin :

- De prévenir et de repérer d'éventuelles situations de mal-logement sur des immeubles non prioritaires,
- D'ajuster une prise de contact proactive en direction des acquéreurs (courrier, rendez-vous sur place afin de promouvoir l'accompagnement proposé dans le cadre de l'OPAH-RU, etc.)
- D'évaluer l'éventuelle opportunité d'une acquisition publique en vue de projets concourant à la réalisation des objectifs de l'opération.

Cette visite devra ainsi permettre :

- De vérifier l'état du lot ou de l'immeuble concerné par la DIA,
- De communiquer auprès des acquéreurs les aides mobilisables pour la réhabilitation du bien et de l'accompagnement proposé via l'OPAH RU,
- D'évaluer le potentiel pour la collectivité de se rendre acquéreur et, le cas échant, démontrer l'intérêt général à se porter acquéreur,
- De rédiger un rapport de visite présentant : l'état du bâti (photos à l'appui), les besoins en travaux, les intentions de l'acquéreur notamment en matière d'occupation, l'intérêt de la préemption. Le rapport de visite intègrera un volet de mise en valeur patrimoniale et prendra en compte dans ses préconisations de travaux les prescriptions associées au bâti dans le cadre de l'AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) de Périgueux.

b/ Le recours à l'acquisition publique par les communes

Dans le cadre de l'OPAH-RU, les communes n'ont pas vocation à acquérir l'ensemble des biens dégradés.

Les acquisitions publiques seront ciblées éventuellement sur les immeubles en situation de blocage ou présentant un potentiel pour la collectivité en lien avec un projet urbain ou en matière de production de logements.

La politique d'acquisition publique sera ciblée sur :

- Les immeubles les plus dégradés en situation de blocage dans le cadre des procédures d'aménagement (Cf. Volet immobilier – VIR, DIIF, BRS, Opération de Restauration Immobilière ou de Résorption de l'Habitat Insalubre)
- Les lots ou immeubles faisant l'objet d'une DIA et dont la visite a démontré l'intérêt d'une acquisition par la puissance publique

Pour ce faire, le recours à des procédures coercitives ou en sollicitant les financements RHI-THIRORI de l'ANAH sera étudié

Un observatoire foncier sera créé pour alimenter le fonctionnement d'un groupe de travail « foncier » associant le grand Périgueux, les communes concernées et, le cas échéant l'EPF Nouvelle Aquitaine, notamment et éclairer la prise de décision pour le recours à l'acquisition publique.

PROJET

3.2.2 Objectifs

Les indicateurs de résultats du volet foncier sont à considérer au regard de leur adéquation avec la stratégie opérationnelle et l'effectivité de la requalification :

- Volume, nature et localisation des DIA suivies
- Volume et nature des procédures engagées
- Volume et nature des acquisitions
- Nombre d'immeubles réhabilités / reconvertis
- Nombre d'îlots ou d'immeubles stratégiques étudiés
- Nombre de propriétaires contactés ;
- Nombre de visites réalisées ;
- Etat d'avancement des procédures éventuellement mises en œuvre (ORI, RHI, THIRORI, etc.)

Les études éventuelles d'éligibilité RHI-THIRORI seront soumises à la CNLHI. Elles seront complétées par des études de calibrage et de faisabilité ORI et, en fonction, le dossier de DUP seront initiés en suivant.

3.3. Volet immobilier

3.3.1 Descriptif du dispositif

Le volet immobilier contient l'ensemble des actions visant à mobiliser le parc privé pour rééquilibrer l'offre de logements en location ou en accession, à destination notamment des ménages en difficulté dans l'accès au logement.
L'information concernant les aides de l'OPAH-RU sera particulièrement renforcée auprès :

- des nouveaux acquéreurs afin qu'ils puissent entamer des réhabilitations durables ;
- des propriétaires bailleurs pour les inciter à réhabiliter l'ensemble de leur immeuble pour mettre en valeur le patrimoine ancien et rendre plus économe en énergie leurs logements ;
- des acteurs de l'immobilier et des artisans locaux afin qu'ils puissent être un relais d'information.

<u>a/ La remise sur le marché de logements vacants</u>

Le diagnostic de l'étude a révélé l'existence d'un taux significatif de vacance (12,6 %) sur le périmètre, montrant un gisement foncier important pour une mise en oeuvre de la stratégie.
La politique de lutte contre les logements vacants se déclinera à travers la mobilisation de plusieurs outils :

- L'animation renforcée des immeubles et logements vacants : Une prise de contact personnalisée sera effectuée auprès des propriétaires de biens vacants de longue durée, après une analyse et un repérage spécifique. Les propriétaires seront accompagnés dans la levée de tous les obstacles à la réhabilitation et la remise sur le marché des biens concernés. Une attention particulière sera portée sur les logements vacants situés au-dessus des rez-de-chaussée commerciaux en analysant notamment leur usage (stockage informel, difficulté d'accès, etc.), ainsi que les locaux commerciaux vacants de longue durée et leur potentiel transformation en logements accessibles / adaptés.

PROJET

- La création un observatoire des logements vacants sur le périmètre, afin de mettre à jour les données notamment sur la base de LOVAC et des fichiers fiscaux transmis chaque année et sur les remontées de terrain de l'OPAH-RU. Cet observatoire permettra d'identifier les nouveaux biens vacants et d'évaluer l'impact des actions menées dans le cadre de l'OPAH-RU sur la vacance de logements.
- L'identification des biens pour lesquels les procédures de biens en état manifeste d'abandon et de biens sans maître seraient adaptées

Des aides spécifiques afin d'accompagner et d'encourager cette dynamique de résorption de la vacance (prime sortie de vacance de logements, aide à la création d'accès séparés commerces/logements…), sont prévues par le règlement d'intervention de l'Agglomération et ceux des communes concernées.

b/ Le développement d'une offre locative de qualité à loyers maitrisés

Afin de développer une offre locative qualitative et abordable, les propriétaires bailleurs et investisseurs seront incités à mettre en place des loyers conventionnés, via la promotion du dispositif Loc'Avantages de l'Anah.
Une information de premier niveau aux porteurs de projets sera également apportée sur la mobilisation des dispositifs fiscaux « Denormandie dans l'ancien » et « Malraux ». Ce travail d'information sera ciblé sur les propriétaires bailleurs avec un projet d'acquisition dans l'ancien et ne souhaitant pas s'engager dans une dynamique de conventionnement. Différentes animations à destination des propriétaires bailleurs et investisseurs seront organisées pendant la durée de la convention en lien avec l'ADIL.
Les collectivités apporteront une aide financière en complément des dispositifs de l'ANAH dans le cadre du conventionnement avec travaux de logements locatifs.
Le conventionnement avec ou sans travaux pourra également être promu à l'occasion de l'étude de calibrage du permis de louer sur la Ville de Périgueux.

c/ L'accession en centre-ville

L'accès aidé à la propriété est un levier essentiel à la fois pour répondre aux enjeux de mixité sociale dans les centres villes, mais également dans le parcours résidentiel des ménages. L'OPAH-RU s'appuiera notamment sur la possibilité de mobiliser les outils opérationnels de la VIR (Vente d'Immeuble à Rénover), du DIIF (Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière), et éventuellement du BRS (Bail Réel solidaire) dans le but de faciliter l'accession sociale dans l'ancien en réhabilitation. La création de typologies diversifiées au sein des immeubles (typologies de logements du T1 au T4) sera recherchée.
Le groupe de travail « foncier » étudiera le bien-fondé de la mobilisation de ces outils selon les situations. Les investisseurs et porteurs de projets seront informés et sensibilisés à ces outils sur des biens ciblés (cf volet foncier).
La ville de Périgueux a souhaité accompagner ce volet immobilier en proposant une prime au primo accédant de bien vacant : les agences immobilières et les DIA constitueront une porte d'entrée pour communiquer sur cette aide spécifique.

d/ La mise en œuvre d'Opérations de Restauration Immobilière (ORI) et de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)

Au-delà des moyens incitatifs mobilisés, le traitement des immeubles les plus dégradés en situations de blocage pourra nécessiter la mise en œuvre de procédures contraignantes. Le recours à des outils d'intervention coercitifs relatifs à la Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) ou aux Opérations de Restauration Immobilière (ORI) pourra être étudié puis mobilisé.

Au stade de l'étude pré-opérationnelle, 15 immeubles prioritaires ont été pré-ciblés et feront l'objet d'une animation renforcée via :

- Etudes immobilières et fiches-immeubles :

Des procédures de mise en sécurité ont été lancées par la Ville sur certains de ces immeubles repérés et des situations de blocage sont déjà identifiées. Une analyse fine des situations de blocage sera afin de dresser la liste des adresses devant faire d'études de faisabilité spécifiques. Ces immeubles feront l'objet de fiches-immeubles détaillées, avec des préconisations précises sur les outils opérationnels les plus pertinents à mobiliser.

- Etude de faisabilité RHI/THIRORI :

Cette étude de faisabilité visera à définir :

o Les conditions de faisabilité d'une opération en RHI ou THIRORI,
o Les scénarios potentiels en sortie d'opération (réhabilitation, démolition totale ou partielle, restructuration d'immeuble, construction neuve intégrant les besoins en relogement),
o La préprogrammation des projets de sortie, les aménagements possibles à l'échelle de l'îlot et les partenaires éventuels à associer au projet,
o Les besoins en accompagnement social et relogement des occupants (temporaires ou définitifs),
o Une première estimation financière,
o La possibilité ou non de mobiliser les financements RHI/THIRORI.

- La Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)

Concernant la conduite opérationnelle des procédures éventuelles en Résorption de l'Habitat Insalubre, elle sera précédée d'une étude de calibrage permettant la définition du projet de sortie, du plan de relogement des occupants et du déficit d'opération pour la collectivité. En fonction de cette étude, la suite de la procédure pourra âtre engagée (DUP, etc.)

- Les Opérations de Restauration Immobilière (ORI) :

Une éventuelle ORI sera au préalable conditionnée à une première étape constituée la réalisation des études de calibrage permettant la définition du programme de travaux, du plan de relogement des occupants éventuel, du projet de sortie en cas de substitution par la puissance publique au propriétaire et du déficit d'opération associé pour la collectivité,
A l'issue de la première étape, et en fonction de la décision de la collectivité, l'animation des biens sous DUP ORI pourra être lancée : enquêtes parcellaires, notification et recueil des intentions des propriétaires, accompagnement dans l'élaboration du programme de travaux et accompagnement au relogement si nécessaire en partenariat avec les acteurs sociaux du territoire. L'acquisition publique éventuelle sera enclenchée en fonction des résultats de cette deuxième étape.

3.3.2 Objectifs

Le nombre de dossiers qu'il est prévu de traiter durant la durée de l'OPAH-RU dans le cadre de ce volet est inscrit à l'article 4 de la présente convention .

Les indicateurs de résultats sont les suivants :

- Nombre de logements locatifs avec travaux
- Nombre de logements conventionnés avec et sans travaux
- Nombre de logements vacants remis sur le marché,
- Nombre de logements vacants subventionnés,
- Nombre de logements en primo accession accompagnés dans le cadre de l'OPAH-RU.
- Localisation des logements réhabilités et / ou remis sur le marché (location / accession)

Une analyse qualitative sera fournie lors du bilan annuel sur les études préalable à d'éventuelle procédure de RHI ou ORI.

PROJET

3.4. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

3.4.1. Descriptif du dispositif

La lutte contre l'habitat indigné et très dégradé génère :

- Une nécessité d'identification des situations
- Un besoin d'accompagnement des collectivités à la mise en œuvre des procédures adaptées
- Un accompagnement financier et social des propriétaires occupants
- La mise en œuvre d'outils coercitifs lorsque cela est nécessaire dans le cas de bailleurs récalcitrants à engager les travaux nécessaires à la mise aux normes de leur logement

L'étude pré-opérationnelle a mis en évidence la présence de biens immobiliers pouvant faire l'objet d'une obligation de travaux au titre des procédures de lutte contre l'habitat indigne.

Par arrêté préfectoral du 1er juillet 2011, le Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne (PDLHI) a été créé. Le PDLHI est chargé d'organiser et de coordonner l'action de l'ensemble des acteurs publics qui œuvrent dans le domaine de la lutte contre l'habitat indigne. La commune s'est engagée depuis plusieurs années dans une politique volontariste de lutte contre l'Habitat Indigne avec la création d'un service communal d'hygiène, de santé et de tranquillité publique et la mise en place d'un groupe technique interne « logement indigne ou indécent » lors de la précédente OPAH-RU.
Avec la mise en place de la nouvelle OPAH-RU, cette politique sera renforcée avec les actions suivantes :

a/ Veille, repérage et suivi des situations

Un travail de mobilisation des acteurs de terrain en mesure de repérer des situations d'habitat indigne et de mal-logement a été entamé par les services de la ville de Périgueux. Ce travail de veille et de repérage sera accentué lors de la présente OPAH-RU par :

- Des visites à systématiser via le suivi des déclarations d'intention d'aliéner (Cf : volet foncier), des études de faisabilité sur les immeubles prioritaires (Cf : volet immobilier), ou des visites de logements/immeubles dans le cadre de l'accompagnement des porteurs de projets (Cf : volet incitatif- art 5 - financements des collectivités)

- L'arpentage de terrain avec la réalisation d'une campagne sur deux secteurs concentrant des situations de mal logement : le quartier gare et le centre historique. En préalable de cette campagne un boitage sera réalisé : Il permettra d'apporter une information des aides incitatives déployées par la collectivité et une information sur la plateforme de signalement Histologe. Ce repérage de terrain sera couplé à une réunion de travail avec les élus et techniciens afin de présenter de la boîte à outils de lutte contre l'habitat dégradé..

- A la suite du repérage d'une situation ou d'un signalement transmis par la ville, la CAF ou d'autres partenaires, (après signalement ou visite RSD par le service hygiène, santé et tranquillité publique ou signalement de péril) : une visite sera alors programmée rapidement en vue le vue d'élaborer un rapport de diagnostic sociotechnique LHI. Ce diagnostic comprendra a minima : un relevé des désordres du bâti avec reportage photographique, un diagnostic social de l'occupant (description du profil du ménage, une description des difficultés rencontrées par l'occupant par rapport au mal logement, une évaluation de la capacité du ménage à mettre en œuvre une sortie de dégradation ou d'insalubrité...), un schéma simplifié du logement (croquis du logement visité avec indications des surfaces), une grille de cotation (grilles Anah cotation insalubrité ou dégradation), une identification des outils coercitifs, des procédures mobilisables et des besoins en relogement le cas échéant, des préconisations de travaux (intégrant les prescriptions réglementaires de l'AVAP

et/ou du PLU) et une estimation financière sommaire des travaux pour permettre la sortie d'insalubrité/dégradation.

- Un groupe de travail spécifique « mal-logement » créé dans le cadre de l'OPAH-RU sera chargé d'examiner les situations, de proposer collectivement les suites à donner sur la base des rapports transmis, de définir les procédures à mettre en œuvre, de coordonner les acteurs, d'activer les diagnostics sociotechniques et de suivre dans le temps les situations.
  Un lien sera établi par les communes avec le comité technique du Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne qui se réunit une fois par mois. A noter, concernant la ville de Périgueux, les services sont structurés (Service communal hygiène, santé et tranquillité publique et service urbanisme) pour la gestion des situations de péril ou d'insalubrité, ce qui n'est pas le cas des trois autres communes. Les procédures d'insalubrité sur ces 3 communes hors Périgueux seront, quant à elles, diligentées par l'ARS, avec un suivi des situations réalisé en PDLHI.
  Par ailleurs, ce groupe « mal-logement » s'appuiera sur le diagnostic effectué pour définir l'accompagnement social adapté à la situation avec réorientation si besoin vers les dispositifs d'accompagnement de droit commun (travailleurs sociaux, CCAS, CAF, organismes de tutelle…).

b/ Renforcement de l'ingénierie

- Un partenariat spécifique sera développé avec l'Agence Départementale d'Information sur le Logement (ADIL 24) pour calibrer ensemble et mettre en place un temps d'information et de retours d'expériences auprès des 4 communes sur les procédures relatives à la mise en œuvre des pouvoirs de police du maire : respect de la phase contradictoire, qualification des désordres, mise en œuvre, suivi et levée des arrêtés, information du public, exécution d'une procédure de relogement et recouvrement des frais associés auprès du propriétaire… Cette assistance se formalisera par un atelier en deux temps (insalubrité et péril) à organiser dès le démarrage de l'opération pour les élus et les techniciens des communes, afin de permettre une montée en compétences sur ces sujets.
  A l'issue de cet atelier, une boîte à outils se proposée pour répondre aux besoins spécifiques des services des communes et intégrant par exemple des modèles de courriers à destination des propriétaires, de délibérations, de procédures, ou de documents d'information au public à décliner selon les situations.

- Une étude fine de faisabilité sur la mise en place du « permis de louer » devra apporter aux communes intéressées des informations quant aux différentes possibilités de mise en œuvre de cette procédure, le périmètre d'application, les potentiels immeubles concernés et le volume de logements locatifs visés, le calibrage nécessaire en termes de moyen et d'organisation. Une restitution formelle en comité de suivi lui sera dédiée.

- Suivi de la réalisation des travaux prescrits sur les immeubles sous arrêtés situés sur le périmètre de l'OPAH-RU et permettre ainsi la levée de l'arrêté. Les propriétaires et/ou occupants seront accompagnés sur le plan technique (accompagnement à l'élaboration et à la conformité du programme de travaux pour la levée des désordres, conseils sur le suivi des travaux…) et financier (évaluation des capacités financières, orientation vers des solutions alternatives le cas échéant – vente, bail à réhabilitation…-, information sur les financements mobilisables dans le cadre de l'OPAH-RU…).
  Cet accompagnement inclura :
  - La veille du respect des droits et obligations de chacun (propriétaires et locataires) et assurer une médiation si nécessaire : obligation de

relogements du propriétaire bailleur, en matière de paiement des loyers et des charges par le(s) locataire(s)…
    - Un accompagnement sanitaire et social renforcé des ménages en lien avec les CCAS permettant notamment la gestion des hébergements temporaires ou relogements définitifs.

- Les communes pourront être assistées sur le plan technique et administratif pour la réalisation des travaux d'office, en cas de défaillance du propriétaire à l'issue du délai fixé dans l'arrêté de mise en sécurité. Elles seront également assistées en cas de mise en œuvre d'un volet coercitif renforcé dès lors que le propriétaire s'avère de mauvaise foi. Plusieurs procédures pourront être mobilisées telles que l'ORI avec expropriation, la résorption de l'habitat insalubre (RHI/THIRORI), l'état de carence d'une copropriété, etc. si les autres actions coercitives ne sont pas suffisantes.

La communauté d'agglomération Le Grand Périgueux et la commune concernée pourront apporter une aide financière en complément des aides aux travaux de l'ANAH pour les projets de sortie d'habitat indigne

3.4.2 Objectifs

La lutte contre le mal logement est une des priorités de l'OPAH-RU. Elle s'appuie sur la combinaison des différents leviers incitatifs et coercitifs à même d'aboutir à la résolution des situations.
Les objectifs quantitatifs de ce volet sont détaillés dans l'article 4 de la présente convention.
Les indicateurs de résultats du volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé sont les suivants :

- Nombre de signalements et de contacts établis
- Nombre de visites réalisées, nombre de projets abandonnés et identification des causes d'abandon
- Nombre de projets de travaux lourds habitat indigne et très dégradé de propriétaires occupants
- Nombre de logements conventionnés
- Montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m²
- Montants des subventions attribuées et % d'aide ;
- Nombre d'hébergements temporaires ou relogements définitifs réalisés ;
- Localisation des différentes situations ;
- Nombre de dossier « sortie de péril » – immeubles sous arrêté de mise en sécurité
- Nombre et nature des procédures engagées
- Efficience des modalités de traitement utilisées

3.5 Volet copropriétés en difficulté

3.5.1. Descriptif du dispositif

La part de logements situés en copropriétés constitue une caractéristique assez significative du parc de logements du périmètre de l'opération, avec 680 copropriétés déclarées.
La connaissance de la situation reste à ce jour très incomplète et l'OPAH-RU doit mieux prendre en compte ce volet. 13 copropriétés ont été repérées comme potentiellement fragiles (0,14%), dont 10 en secteurs RU qui regroupent 124 logements (carte en annexe 8). Si aucune d'entre elles ne présente de risque avéré, elles nécessitent une attention nouvelle et renforcée pour anticiper les risques de dégradation de la situation, avec des enjeux forts de structuration et d'accompagnement à une gestion conforme et pérenne (part importante de syndics bénévoles).

La prévention et le traitement de la dégradation du parc de logements, notamment sur le centre-ville de Périgueux, passe par un accompagnement spécifique de ces ensembles immobiliers.
Dans le cadre de l'OPAH-RU, un cycle d'ateliers à destination des syndicats de copropriétés sera lancé à l'initiative du Grand Périgueux en partenariat avec l'ADIL 24 (a minima 1 atelier par secteur, soit 6 ateliers).
Ces ateliers seront l'occasion :

- De mobiliser ces copropriétés autour de différentes thématiques (le fonctionnement de la copropriété, le rôle des acteurs de la copropriété - syndicats, comités syndicaux, copropriétaires, l'enregistrement au Registre National des Copropriétés, la mise en œuvre d'un programme de travaux collectifs, la gestion des impayés…).
- D'identifier des copropriétés en situation de fragilité (fonctionnement, gestion financière,
- dégradation du bâti, des parties communes) et intéressées par un accompagnement dans le cadre de l'OPAH-RU.
- D'identifier les copropriétés « saines » intéressées par un accompagnement au titre du dispositif Ma Prime Rénov' Copropriétés ou par tout autre thématique de travaux soutenus dans le cadre de l'OPAH-RU (Cf. Volet incitatif).

a/ Le repérage des copropriétés fragiles ou en difficulté :

En complément de ces ateliers, pendant la phase de suivi-animation et particulièrement durant la première année, il est prévu de continuer le travail de repérage de copropriétés présentant des signes de dégradation, avec un ciblage particulier des immeubles en copropriétés repérés dans l'étude pré-opérationnelle. Ce repérage s'appuiera sur les gestionnaires d'immeubles, les données éventuelles des communes et sur le Registre National des Copropriétés pour identifier les copropriétés fragiles ou en difficulté. Ce repérage permettra une première caractérisation des copropriétés, ouvrant la voie à une évaluation précise des besoins et des formes d'accompagnement envisageables.

Les copropriétés ciblées feront l'objet d'un pré-diagnostic, permettant d'acquérir un premier niveau d'information sur les enjeux en termes de rénovation du bâti, de gestion et de fonctionnement, sur l'occupation et la santé financière de la copropriété. Pour les immeubles repérés dont la situation du bâti le justifierait, le lancement de procédures coercitives pourrait être étudié. Enfin, les copropriétés pour lesquelles la situation ne justifierait pas la réalisation de diagnostics multicritères pourront être accompagnées via les dispositifs incitatifs de l'OPAH-RU.

b/ La réalisation de diagnostics multi critères (DMC) :

Pour les copropriétés éligibles aux aides de l'ANAH et sur critères de fragilité, un diagnostic multi critères sera proposé : pour bénéficier de cet accompagnement renforcé, les instances de gestion des immeubles concernés devront donner des gages de leur mobilisation pour œuvrer au redressement de la situation de la copropriété.
Les diagnostics multicritères analyseront a minima les éléments suivants : organisation et gestion, santé financière, diagnostic du bâti (problèmes de sécurité ou de salubrité, de dégradation ou d'absence de performance énergétique), analyse de l'occupation (présence de personnes morales, de bailleurs, de meublés de tourisme, de logements vacants, de locaux autres qu'habitation -commerces, activités libérales…), diagnostic social et patrimonial (fragilité sociale des occupants, des locataires et des bailleurs…)
L'accompagnement portera alors sur la définition d'une stratégie d'intervention partagée par l'ensemble des acteurs, avec un programme calibré et échelonné dans le temps en fonction de la situation et des besoins de la copropriété. L'ensemble des DMC devront être terminés à l'issue de la deuxième année de l'opération.

PROJET

c/ L'accompagnement des copropriétés en difficulté :

Un accompagnement personnalisé sera proposé aux syndicats de copropriétés fragiles ou en difficulté face aux besoins et problématiques identifiées dans les DMC. Il pourra porter sur :

- La mise en œuvre d'une gestion pérenne et conforme via un appui juridique, à l'organisation et au fonctionnement, à la gestion financière et administrative, à la médiation dans les conflits internes à la copropriété…
- Une assistance pour la mise en œuvre d'un programme de travaux : financière (estimation des travaux, établissement des plans de financement des travaux, recherche de tous les financements mobilisables), technique (approfondissement du programme de travaux, vérification des devis, conformité aux règles d'urbanisme et aux prescriptions de l'architecte des bâtiments de France (ABF), contrôle des prix, de la qualité, réception et conformité des travaux) et administrative (montage et dépôt des dossiers de subventions ou de financement auprès de tous les organismes mobilisables et assistance dans les formalités administratives attachées à la réalisation des travaux).

La communauté d'agglomération Le Grand Périgueux et la commune concernée pourront apporter une aide financière en complément des aides aux travaux de l'ANAH pour les copropriétés fragiles ou dégradées.

3.5.2. Objectifs

Les objectifs quantitatifs de ce volet sont détaillés dans l'article 4 de la présente convention.
Les indicateurs de résultats du volet copropriétés en difficultés sont les suivants :

• nombre de copropriétés accompagnées ;
• localisation et typologie (nombre de lots principaux, syndic bénévole/syndic professionnel) ;
• type de travaux réalisés - Montant des travaux réalisés;
• montants des subventions attribuées et % d'aide ;
• type d'accompagnement au fonctionnement ;
• nombre de logements subventionnés (et caractéristiques) ;
• nombre de diagnostics multicritères et typologie des copropriétés ;
• nombre d'ateliers animés et thématiques ;
• nombre de copropriétés et syndics reçus
• nombre de copropriétés contactées et sans retour

3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

3.6.1 Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle a montré que les bâtiments sur l'ensemble du périmètre de l'OPAH-RU connaissent des problématiques de précarité énergétique. La nouvelle réglementation indique qu'à compter de 2023, il ne sera plus possible de louer des logements dont la consommation énergétique excède 450kWh par m² et par an, soit affichant une lettre de consommation énergétique en G. En 2028, cette interdiction concernera également les logements classés en F.

Ainsi, dans un souci de protection de l'environnement, d'amélioration de la qualité énergétique de l'ensemble du parc de logements privés et pour lutter contre la précarité énergétique des occupants, l'OPAH-RU met en œuvre dans le volet « énergie et précarité énergétique », une action fondée sur le repérage, l'information, l'incitation à réaliser des

PROJET

travaux d'économie d'énergie, ainsi qu'un ensemble d'aides complémentaires à celles de l'ANAH pour la réhabilitation énergétique des logements.

a/ Ce repérage et cette information sera mise en œuvre en :

- Mobilisant les sévices sociaux de proximité dans l'identification des ménages propriétaires et locataires en situation de précarité énergétique due au logement,
- Engageant des actions de sensibilisation et de mobilisation des propriétaires bailleurs de logements énergivores (Etiquettes E à G)
- Engageant des actions de sensibilisation et de mobilisation des professionnels de l'immobilier et du bâtiment au dispositif, et en lien avec l'Espace Conseil France Rénov' (SPRH du Grand Périgueux)
- Exploitant les arrêtés d'insalubrité pris sur le périmètre de l'OPAH –RU

b/ l'accompagnement technique, administratif et financier des ménages :

L'Espace Conseil France Rénov', (ECFR) sollicité dans le cadre d'un primo-contact, orientera les propriétaires potentiellement éligibles au dispositif MaPrimerenov' parcours accompagné, vers un acteur habilité Mon Accompagnateur Rénov' (MAR). Les propriétaires modestes et très modestes seront orientés en priorité vers le dispositif Pacte de l'agglomération ou vers le dispositif OPAH-RU, selon la localisation du logement concerné, pour que les ménages puissent bénéficier des abondements financiers des collectivités et sans avance de frais des propriétaires.

Les prestations d'accompagnement MaPrimerenov' parcours accompagné seront réalisées par l'opérateur de l'OPAH-RU agréé Accompagnateur Rénov' au titre de l'article L 232-3 du code de l'énergie sont définies par l'arrêté du 21 décembre 2022 modifié pris en application du décret n°2022-1035 du 22 juillet 2022.

Le dispositif proposera aux propriétaires une visite technique suivie d'un rapport et proposera plusieurs scénarios de travaux dans le but de pousser la performance énergétique du projet au maximum. Ils seront accompagnés de scénarios financiers afin de calibrer les plans de financements les plus adaptés en fonction des ressources des propriétaires. Un audit énergétique et une visite sur place seront assurés.

À noter que dans le cadre des travaux de rénovation énergétique adossés aux aides Ma Prime Rénov', et au regard des enjeux patrimoniaux de Périgueux, en particulier en centre-ancien, une attention particulière sera portée à l'utilisation de matériaux traditionnels et respectueux du patrimoine ancien. Ainsi, le cas échéant au regard de la localisation des projets, les programmes de travaux en matière de rénovation énergétique devront être conçus dans le respect des prescriptions de l'ABF, notamment en ce qui concerne l'impossibilité d'isoler par l'extérieur, au moins sur le domaine public.

Les ménages soutenus bénéficieront par ailleurs d'une sensibilisation aux éco-gestes pour avoir un effet levier sur la baisse de leurs charges.

La communauté d'agglomération Le Grand Périgueux et la commune concernée pourront apporter une aide financière en complément des aides aux travaux de l'ANAH.

3.6.2 Objectifs

Les objectifs quantitatifs de ce volet sont détaillés dans l'article 4 de la présente convention.

Les indicateurs de résultats du volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique sont les suivants :

- nombre de ménages repérés et source du repérage
- actions de mobilisation engagées
- nombre de contacts établis ;
- nombre de visites réalisées
- nombre de projets abandonnés et causes ;
- nombre de logements subventionnés et caractéristiques (loyer, maison, appartement, année de construction…) ;
- localisation ;
- typologie des ménages : composition familiale, statut des propriétaires, plafonds de ressource ;
- gain énergétique : nombre de logements classés par gain énergétique,
- montant moyen des travaux éligibles, étiquettes énergétiques, économie d'émission de gaz à effet de serre ;
- montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m²;
- montant et % des aides attribuées

3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

3.7.1 Descriptif du dispositif

L'étude pré-opérationnelle a montré que la population âgée de plus de 60 ans représente 1/3 de la population du périmètre de l'OPAH-RU. La thématique du maintien à domicile des ménages en perte d'autonomie reste un enjeu majeur dans le cadre de l'OPAH-RU.

L'OPAH-RU a pour objectif d'aider les propriétaires comme les locataires de plus de 60 ans et/ou à mobilité réduite, à adapter leur logement pour permettre l'autonomie des personnes âgées ou en situation de handicap. Il s'agira de permettre aux personnes de pouvoir faire le choix de rester à domicile et/ou de réduire les conséquences de la perte d'autonomie sur la vie quotidienne.

Un travail de partenariat sera engagé avec plusieurs partenaires potentiels pouvant signaler des situations ou accompagner la sensibilsiation à l'adapatation du logement : structures d'aides à domicile, professionnels de santé, CCAS et CIAS, etc.

Il s'agit d'accompagner à la réalisation de travaux d'adaptation et d'accessibilité du logement pour permettre un maintien à domicile le plus longtemps possible et dans les meilleures conditions de sécurité.

L'opérateur aura pour rôle d'accompagner à la conception du projet et au dépôt administratif des dossiers de demandes de subventions jusqu'à la réception des subventions. De ce fait, il devra mobiliser l'ensemble des aides allouées par l'OPAH-RU ainsi que celles du droit commun, notamment les caisses de retraite (MSA, CNRACL), la Maison Départementale pour les Personnes Handicapées ou le Conseil Départemental de la Dordogne.

L'opérateur intègrera dans son accompagnement l'ensemble des critères techniques et administratifs nécessaires au financement des travaux et à l'obtention des aides. Il réalisera des plans de financement prévisionnels adaptés aux ressources des ménages, et sera en mesure de faire appel aux dispositifs de préfinancement mobilisables. Il intègrera l'ensemble des modifications des règlements en vigueur et à venir de tous les financeurs.

En réponse aux enjeux d'accessibilité, le volet adaptation de la présente convention d'OPAH-RU intègrera une mobilisation des aides de l'Anah et des collectivités (Grand Périgueux et Communes).

PROJET

A noter que la commune de Périgueux a souhaité soutenir les projets, ciblés sur le quartier de la Gare, de transformation de locaux commerciaux vacants en rez–de-chaussée en logements adaptés à la perte d'autonomie.

3.7.2 Objectifs

Les objectifs quantitatifs de ce volet sont détaillés dans l'article 4 de la présente convention.
Les indicateurs de résultats du volet l'autonomie de la personne dans l'habitat sont les suivants :

- nombre de contacts établis
- nombre de visites réalisées
- nombre de projets abandonnés et causes
- typologie des ménages : composition familiale, statut des propriétaires, âge, plafonds de ressource ;
- types de travaux ;
- localisation des projets ;
- montant des travaux réalisés et coûts de réhabilitation au m²;
- montant et % des aides attribuées;
- nombre et caractéristiques des logements ayant fait l'objet d'une subvention.

3.8 Volet social

3.8.1 Descriptif du dispositif

Au-delà du repérage des situations d'indignité, de précarité énergétique ou d'adaptation de logements pour des personnes ayant de très faibles retraites, le volet social de l'OPAH-RU du Grand Périgueux répond notamment à trois impératifs : le maintien des populations fragiles qui se trouvent en cœur de ville par l'apport de solutions sur mesure, la crédibilité des montages de projet en matière de financement du reste à charge, mais aussi, la recherche de mixité et d'équilibre de peuplement, en particulier par la facilitation de l'installation de familles et de propriétaires occupants en centre-ville.
Le volet social doit donc permettre de guider l'intervention de l'OPAH-RU vers les personnes les plus fragiles mais également d'apporter des solutions sur mesure menant à des réalisations effectives au-delà de l'étape de l'acceptation.

Cette logique se manifestera au travers de quatre principales actions :

- un partenariat avec les acteurs au contact des publics fragiles, au premier rang desquels le Département de la Dordogne (FSL, Pôles Médicaux-Sociaux, équipes de l'Allocation Personnalisée d'Autonomie), les CCAS des communes concernées présents à l'échelle du territoire, complété par une communication d'opération prenant en considération les publics fragiles; ce partenariat permettra également de faciliter l'orientation des propriétaires occupants modestes vers les organismes en charge de l'accompagnement social (CCAS, CMS, CAF…) en cas de difficultés sociales particulières ;

- un suivi-animation prenant en considération les paramètres techniques, économiques, mais également en termes d'aide à la prise de décision qui vont permettre au porteur de projet de garder son élan jusqu'au bout. Cet accompagnement inclura en fonction des situations rencontrées :

    - aide au choix du bon scénario de travaux,
    - assistance dans la recherche de solutions de financements et d'aides, en lien avec les autres volets du dispositif OPAH-RU,

- assistance pour la consultation et le choix des professionnels nécessaires à l'aboutissement des projets (architectes, maîtres d'œuvres, constructeurs, géomètres, notaires, agents immobiliers, banques, etc.)
- assistance pour le dépôt des autorisations d'urbanisme
- aide aux porteurs de projet pour la mobilisation d'aides aux avances, acomptes, aux solutions financières complémentaires mobilisables (SACICAP, Fondation pour le Logement des Défavorisés, …) au prêt avance rénovation consenti par un établissement de crédit, un établissement financier ou une société de tiers-financement

- la capacité à organiser le relogement temporaire ou définitif les locataires ou propriétaires occupants et les locataires de logements indignes lorsque les travaux dans le logement ou la nature de la transformation effectuée ne permettront pas le maintien dans les lieux durant les travaux ou à l'issue des travaux, ainsi que l'accompagnement social de ces relogements. Il ne s'agit néanmoins en aucun cas d'une prise en charge des frais induits, mais d'un accompagnement administratif et logistique. Ce travail sera réalisé en lien avec les bailleurs sociaux présents sur le territoire et les collectivités.

- Une incitation des propriétaires bailleurs à conventionner leurs logements en Loc'Avantages 2 et 3 pour apporter une réponse complémentaire aux enjeux de la loi SRU, et offrir des logements réhabilités aux populations modestes

Enfin les locataires pourront être orientés vers les partenaires pouvant les accompagner dans leurs démarches (ADIL 24, service du département, CCAS…).

Il est à noter que l'étude pré-opérationnelle n'a pas relevé de situations sociales nécessitant un accompagnement spécifique par l'opérateur de l'OPAH-RU.
Cependant si durant la durée de la mission, des situations spécifiques doivent être traitées dans le cadre de l'OPAH RU, un avenant à la convention pourra être étudié et prévoir le financement d'accompagnements en « Maitrise d'œuvre Urbaine et Sociale » (MOUS) qui seront pris en charge par la commune concernée qui souhaiterait recourir à ce type d'accompagnement.

3.8.2 Objectifs

Les objectifs sont inscrits dans les autres volets en corrélation (énergie, lutte habitat dégradé ou indigne, autonomie).

Les indicateurs de résultats du volet social sont les suivants :

- nombre et caractéristiques des logements locatifs conventionnés sociaux ou très sociaux produits
- nombre et caractéristiques des ménages accompagnés dans le cadre des projets subventionnés ;
- nombre et montant d'aides complémentaires spécifiques mobilisées (recours externes potentiels à préciser) ;
- nombre de ménages relogés ;
- nombre de ménages orientés vers les partenaires sociaux ;
- questionnaire de satisfaction auprès de chaque ménage accompagné

PROJET

3.9. Volet patrimonial et environnemental

3.9.1 Descriptif du dispositif

Le volet patrimonial et environnemental de l'OPAH-RU s'articule directement avec l'ensemble des composantes du projet d'attractivité territorial inscrit dans le PLUi-H, le projet de territoire Grand Périgueux 2040, le projet urbain de la ville de Périgueux l'Essentiel.le. Plus spécifiquement La commune de Périgueux est riche d'un patrimoine remarquable dont l'enjeu majeur reste sa conservation, sa protection et sa mise en valeur : Le secteur sauvegardé de la ville de Périgueux, créé par arrêté préfectoral le 29 janvier 1970, couvre ainsi 21,5 hectares environ, soit le centre ancien autour de la cathédrale. Depuis 2017, la Ville de Périgueux a engagé avec l'Etat et le Grand Périgueux une révision du PSMV pour élargir son périmètre. L'extension prévue, qui intègre le patrimoine du XIX^{e} siècle bordant les boulevards, va doubler la superficie totale du secteur. Cette révision sera approuvée courant 2025.
Le volet patrimonial garantit une mise en valeur d'éléments identitaires qui font le cadre de vie du territoire et notamment de son cœur de ville. Ainsi, chaque intervention d/e l'OPAH-RU concourra à la préservation et la mise en valeur du patrimoine tout en étant soumise à des dispositions assurant la cohérence et la pertinence des interventions techniques et architecturales, en lien étroit avec les services des Architectes des Bâtiments de France.
Sure les secteurs multi site, le volet patrimonial s'exprime notamment à travers la mise en place d'aides par les collectivités au ravalement des façades et à la préservation/restauration d'éléments patrimoniaux du bâti. Ces travaux non éligibles aux aides l'ANAH sont au service d'une politique d'attractivité des villes et de leurs entrées.

Sur le plan environnemental, L'OPAH-RU favorisera la reconquête de l'habitat ancien allant dans le sens d'une consommation limitée des espaces non bâtis, la maitrise du développement urbain mais aussi dans une logique de limitation des déplacements, en favorisant les déplacements de proximité par rapport aux services, commerces et bassins d'emplois.
Ce volet environnemental s'exprime aussi à travers les travaux de performance énergétique qui contribuent à une limitation de la consommation énergétique du parc de logement. Ces travaux seront accompagnés par une incitation à l'utilisation de matériaux bio-sourcés en terme d'isolation par exemple. Le recours à ce type de matériaux sera soutenu par le Grand Périgueux avec un bonus financier « développement durable », tout comme l'installation de matériel permettant des économies d'eau (ex : récupérateur d'eau de pluie).

Enfin, ce volet environnemental s'appuiera également sur une aide financière développée par la Ville de périgueux pour la création locaux collectifs dans des immeubles anciens rénovés afin d'aménager des espaces vélos ou buanderie commune.

3.9.2 Objectifs

Les objectifs quantitatifs de ce volet sont détaillés dans l'article 4 de la présente convention.

Les indicateurs de résultats du volet l'autonomie de la personne dans l'habitat sont les suivants :

- nombre de contacts établis
- nombre de visites réalisées
- nombre de projets abandonnés et causes
- nombre d'immeubles dont les façades sont rénovés et descriptif ; nombre de logements, occupation, année de de construction, etc
- types de travaux ;
- nombre de locaux communs crées,
- nombre et nature des bonus développement durable octroyés
- localisation des projets ;

- montant des travaux réalisés
- montant et % des aides attribuées;

3.10 Volet économique et développement territorial

3.10.1 Descriptif du dispositif

Le volet économique et développement territorial de l'OPAH-RU concerne de manière transversale l'ensemble des actions entreprises à l'échelle des 4 communes concernées en matière d'attractivité et de revitalisation. Il s'articule plus particulièrement avec l'ORT mise en place dans le cadre du dispositif Action Cœur de Ville.
Au travers de logiques d'action associant la combinaison ingénierie, volet incitatif et volet coercitif, le futur programme combine des effets de leviers permettant le déblocage d'environ 11 Millions d'euros de travaux en 5 ans sur l'habitat privé, bénéficiant à 90 % à des entreprises locales du bâtiment (OPAH-RU, Pacte territorial).

Les principales actions prévues sont :

- l'accueil de propriétaires occupants contribuant à la mixité d'occupation et à la chalandise du cœur d'agglomération, avec la mise en œuvre d'un dispositif d'amélioration de l'attractivité des logements qui permettra notamment d'attirer une nouvelle population sur le territoire et à l'échelle de son cœur de ville en particulier au service d'une attractivité économique renforcée ;

- un soutien à la résorption de vacance et de production d'offre nouvelle, notamment en locatif conventionné, pour maintenir et accroitre une population constituant la chalandise naturelle des commerces du cœur de ville ;

- l'alimentation d'une dynamique d'attractivité du cœur de ville et des entrées de ville, au travers un soutien à la rénovation des commerces, de leur devanture et à la résorption de la vacance commerciale (via la foncière commerciale notamment).

3.10.2 Objectifs

Les objectifs sur 5 ans sont :
Le déclenchement d'environ 11 Millions d'Euros de travaux en 5 ans ;
L'accueil de nouveaux ménages (propriétaires occupants + occupants de nouveaux logements créés ou remis sur le marché locatif).

Les Indicateurs de résultat du volet économique et développement territorial :
- implantation de locaux commerciaux et d'activités de services ;
- nombre de commerces aidés financière et nature de l'activité
- localisation
- montant des travaux
- montant des subventions et %
- incidences économiques sur la filière BTP : montant des travaux et provenance géographique des entreprises.

PROJET

3.11. Volet incitatif des collectivités multi-thématiques

3.11.1 Descriptif du dispositif

Compte tenu des enjeux mentionnés ci avant et de l'ambition d'attractivité du territoire, la communauté d'agglomération et les communes apporteront une aide financière spécifique, en complément des aides de l'ANAH, pour l'ensemble des publics ciblés sur les thématiques de la rénovation énergétique, de l'adaptation à la perte d'autonomie et de la sortie d'habitat indigne ou dégradé.
Les communes apporteront également des aides spécifiques en matière de rénovation des devantures commerciales, incitation à la primo accession et le ravalement de façade pouvant être associé au maintien- restauration d'éléments patrimoniaux du bâti. Par ailleurs la Commune de Périgueux souhaite octroyer des aides spécifiques complémentaires en cas de périls, indécence- insalubrité, création d'espaces communes dans les immeubles collectifs, accessibilité PMR, transformation d'usage…

Ces différentes aides sont décrites dans l'article 5 de la présente convention.

3.11.2 Objectifs

Les objectifs quantitatifs de ce volet sont détaillés dans l'article 4 de la présente convention.

Les indicateurs de résultats du volet l'autonomie de la personne dans l'habitat sont les suivants :

- nombre de contacts établis
- nombre de visites conseils réalisées
- nombre de projets abandonnés et causes
- localisation des projets ;
- montant des travaux réalisés
- montant et % des aides attribuées;
- volume et nature des subventions octroyées par les collectivités

PROJET

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 303 logements minimum, répartis comme suit :

- 70 logements occupés par leur propriétaire
- 103 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 160 logements inclus dans 13 copropriétés initiant des travaux de rénovation énergétique

A ces 303 logements, s'ajouteront :

- 77 dossiers ravalement de façade et/ou maintien-restauration d'éléments patrimoniaux
- 30 dossiers sortie de vacance propriétaires bailleurs
- 20 dossiers primo-accession propriétaires occupants (logements vacants)
- 15 dossiers sortie de péril- insalubrité- indécence –infraction au Règlement sanitaire départemental
- 25 devantures commerciales
- 3 dossiers transformations de RDC commerciaux en logements adaptés à la perte d'autonomie

4.2 Objectifs quantitatifs portant sur les logements subventionnés par l'Anah

Les objectifs globaux sont évalués à 303 logements minimum, répartis comme suit :
- 70 logements occupés par leur propriétaire
- 103 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés
- 160 logements inclus dans 13 copropriétés initiant des travaux de rénovation énergétique

PROJET

Objectifs de réalisation de la convention

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne « total des logements bénéficiant de l'aide MPR Sérénité » et « répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés »

	2026	2027	2028	2029	2030	TOTAL
Nombre de logements PO*						
Dont LHI et TD*	2	3	3	4	3	15
Dont MaPrimeRénov' Sérénité*	6	6	6	6	6	30
Dont autonomie*	5	5	5	5	5	5
Nombre de logements PB*						
Nombre de logements financés au titre de la VIR (le cas échéant)			8			8
Nombre de logements financés au titre du DIIF (le cas échéant)						
PB LHI / degradé ? 86					8	8
PB transformation d'usage : 3 ?						
PB energie : 10 ?						
PB adapation : 7						
Nombre de logements MaPrimeRenov' Copropriété*						
dont autres Copropriétés						
dont copropriétés fragiles	15	25	35	45	40	160
Nombre de logements en copropriétés en difficulté (le cas échéant)						
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages *						
Dont loyer intermédiaire Loc'1	10	10	11	12	11	54
Dont loyer conventionné social Loc'2	6	6	6	7	6	31

PROJET

Dont loyer conventionné très social Loc'3	4	4	4	5	4	21

20 logements locatifs conventionnés sont prévus en intervention locative sur la durée de la convention.

PROJET

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

La convention de programme comportera impérativement un article relatif aux engagements financiers prévisionnels des différents partenaires signataires. Ces financements seront détaillés dans un tableau pour toutes les années de la convention.

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration, des instructions du directeur général, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de 5 872 765 €, Selon l'échéancier suivant : A compléter/ corriger par le CD 24

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	**Total**
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	**Montant en €**
dont aides aux travaux	985 220	985 220	985 220	985 220	985 220	**4 926 100**
dont aides à l'ingénierie : - Part fixe - Part variable	125 000 64 333	125 000 64 333	125 000 64 333	125 000 64 333	125 000 64 333	**625 000** **321 665**

5.2. Financements de la collectivité maître d'ouvrage

5.2.1. Règles d'application

La communauté d'agglomération Le Grand Périgueux assure la maîtrise d'ouvrage de l'OPAH-RU multisites et finance une équipe opérationnelle chargée de la mise en œuvre du dispositif de suivi-animation.

L'enveloppe prévisionnelle de la communauté d'agglomération Le Grand Périgueux est estimée à 2 330 903 € sur 5 ans (sur la base du montant maxi tableau ANAH), afin de financer le suivi-animation de l'opération et les travaux de réhabilitation.

PROJET

La communauté d'agglomération Le Grand Périgueux s'engage à :

- financer le suivi-animation sur la durée du programme en complément des aides de l'ANAH et de l'Etat, soit pour un montant estimatif 374 847 € (20 % du suivi – animation) ou le montant maxi cad 1 093 303 € ?
- financer les travaux pour un montant global estimatif de 1 237 600 € maximum pour la durée de l'opération

La communauté d'agglomération Le Grand Périgueux intervient en complément de l'ANAH sur le financement des travaux et dans le cadre des critères d'éligibilité aux aides de l'ANAH pour les thématiques prioritaires précisées ci-après. Quand elle n'intervient pas en complément l'ANAH mais sur une thématique dédiée, les modalités de soutien et de calcul des subventions sont précisées ci-après. L'ensemble des aides communautaires sont reprises dans le récapitulatif des aides aux travaux ci-dessous :

Priorité d'intervention AMELIA 2025-2029 **AIDES SOCLES**	GRAND PERIGUEUX
	Sous conditions de ressources (très modestes et modestes) *ANAH : Entre 35 et 80 % des travaux HT pour les revenus modestes et très modestes*
RENOVATION THERMIQUE *Condition de gain énergétique minimum avant et après travaux (2 sauts de classes énergétiques)*	**Aide Socle :** 5 % du montant des travaux HT plafonnés à 30.000 €, soit **1 500 € max./logement** **Bonus « éco-rénovation » : jusqu'à 1 500 €/ logement** (ex : chauffage bois, matériaux bio-sourcés, basse conso, matériels économies d'eau,..)
ADAPTATION DU LOGEMENT A LA PERTE D'AUTONOMIE	**Aide Socle** : 10 % du montant des travaux HT plafonnés à 15.000 €, soit **jusqu'à 1.500 € /logement**
	Bonus « domotique » : **jusqu'à 1 000 €/logement**
HABITAT DEGRADE	**Aide socle forfaitaire "Logement dégradé" de 1 500 €/ logement**
VOLET LOCATIF SOCIAL	**Aide socle forfaitaire « Logement conventionné » forfait de 1000 €/logement**
AIDES SPECIFIQUES OPAH-RU	GRAND PERIGUEUX
PRESERVATION BATI et FACADES	**Aide préservation éléments bâtis : jusqu'à 1 000 €/logement** (ex : volets bois; portes d'entrée ou de garage anciennes ; garde-corps et balcons …)
	Aide "façade" : 20 % du montant HT des travaux et **jusqu'à 3 000 €/logement**
LUTTE CONTRE LA VACANCE	**Aide « sortie de vacance » PB** : **forfait de 1 500€/ logement**
ESPACES COMMUNS	**Aide forfaitaire « Espaces communs »** : **Jusqu'à 1 000 €/ local** (Vélos, buanderie …)

.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la collectivité maître d'ouvrage pour l'opération sont de 2 330 903 € , selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	**Total**
AE prévisionnels	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	**Montant en €**
Dont aides aux travaux	247 720	247 720	247 720	247 720	247 720	**1 237 600**
Dont aides à l'ingénierie (base montant maxi)	218 660	218 660	218 661	218 661	218 661	**1 093 303**

5.3. Financements de la Ville de Périgueux

5.3.1 Règles d'application

La Ville de Périgueux participe financièrement à la mise en œuvre du dispositif de suivi-animation de l'OPAH-RU et a adopté son règlement d'intervention en faveur du parc privé dans le cadre de ce programme.

L'enveloppe prévisionnelle de la commune de Périgueux est estimée à 860 016 € sur 5 ans, afin de financer à hauteur de 10 % le cout HT suivi-animation de l'opération et les travaux de réhabilitation.

La ville de Périgueux s'engage donc à :

- financer le suivi-animation sur la durée du programme en complément des aides de l'ANAH, de l'Etat, et du Grand Périgueux soit pour un montant estimatif 156 186 € (10 % du montant HT du suivi-animation) ;
- financer les travaux pour un montant global estimatif de 703 830 € maximum pour la durée de l'opération

La ville de Périgueux intervient en complément de l'ANAH sur le financement des travaux et dans le cadre des critères d'éligibilité aux aides de l'ANAH pour les thématiques prioritaires précisées ci-après. Quand elle n'intervient pas en complément l'ANAH mais sur une thématique dédiée, les modalités de soutien et de calcul des subventions sont précisées ci-après.

L'ensemble des aides communales sont reprises dans le récapitulatif des aides aux travaux ci-dessous :

PROJET

THEMATIQUES	AIDES SUR TOUTE LA COMMUNE	
Rénovation thermique	Conditions	• gain énergétique minimum avant et après travaux cf. aux règles de l'ANAH (ex : 2 sauts de classes) • ressources du propriétaire occupant • conventionnement du propriétaire bailleur • indices de fragilité pour la copropriété
	Subvention	5 % du montant des travaux HT plafonnés à 30 000 €, soit 1 500 € max./logement
Adaptation du logement à la perte d'autonomie	Conditions	• ressources du propriétaire occupant • conventionnement du propriétaire bailleur • indices de fragilité pour la copropriété
	Subventions	10 % du montant des travaux HT plafonnés à 15 000 €, soit jusqu'à 1 500 € /logement
Habitat dégradé	Conditions	• ressources du propriétaire occupant • conventionnement du propriétaire bailleur • indices de fragilité pour la copropriété
	Subventions	Aide Forfaitaire de 1500 € /logement
Volet Locatif social	Conditions	• conventionnement du propriétaire bailleur
		Aide Forfaitaire de 1000 € /logement

THEMATIQUES		AIDES SUR SECTEURS RU	AIDES CŒUR DE VILLE RU + (Secteur prioritaire Cathédrale – Gare)
Immeuble sous procédure : Infractions RSD /indécence (dangers conformité)	Conditions	• ressources du propriétaire • rapport émis par le SCHSTP de la Mairie • Aide plafonnée à 1 000 €/logement	• ressources du propriétaire • rapport émis par le SCHSTP de la Mairie • Aide plafonnée à 2 000 €/logement
		○ Jusqu'à 100 % des travaux pour les propriétaires très modestes ○ Jusqu'à 80 % des travaux pour les propriétaires modestes	○ Jusqu'à 100 % des travaux pour les propriétaires très modestes ○ Jusqu'à 80 % des travaux pour les propriétaires modestes
Immeuble sous procédure : Insalubrité / périls (dangers santé, sécurité)	Conditions	• Montant des travaux plafonnés à 50.000 € présentation de l'arrêté de mise en sécurié et de la main-levée • ressources du propriétaire ou fragilité de la copropriété ou conventionnement pour les propriétaires bailleurs	
		○ Aide de 10 % du montant des travaux HT pour les propriétaires à revenus très modestes ou les copropriétés fragiles ○ Aide de 5 % du montant des travaux HT pour les propriétaires à revenus modestes ou les copropriétés	○ Aide de 20 % du montant des travaux HT pour les propriétaires à revenus très modestes ou les copropriétés fragiles ○ Aide de 10 % du montant des travaux HT pour les propriétaires à revenus modestes ou les copropriétés
Lutte contre la vacance Propriétaires Bailleurs	Conditions	• Sous condition de vacance de + de 2 ans • Sous condition de conventionnement	
		Prime forfaitaire de 1 500 €	
Accession à la propriété Propriétaires Occupants	Conditions	• Sous condition de vacance de + de 2 ans	• Sous condition de vacance de + de 1 an
		Prime forfaitaire de 4 500 €	
Façades Préservation/ restauration d'éléments patrimoniaux du bâti (ex : gardes corps, balcons, modénatures)	Conditions	• Visite obligatoire de l'intérieur de l'immeuble et des locaux par l'opérateur pour évaluation de la dégradation	
	Loyers supérieurs aux loyers conventionnés ou revenus supérieurs aux plafonds ANAH	○ Aide de 20 % des travaux HT ○ Aide maximum de 6 000 € en secteur sauvegardé et 3 000 € hors secteur sauvegardé ○ Prime volet de 50 € / volet	○ Aide de 50 % du montant des travaux HT ○ Aide maximum de 8 000 € ○ Prime volet de 50 € / volet
	Loyers conventionnés ou revenus inférieurs aux plafonds ANAH	○ Aide de 30 % des travaux HT ○ Aide maximum de 10 000 € en secteur sauvegardé et 5 000 € hors secteur sauvegardé	○ Aide de 60 % du montant des travaux HT ○ Aide maximum de 12 000 € ○ Prime volet de 50 € / volet ○ Préservation d'élément

PROJET

		○ Prime volet de 50 € / volet ○ Préservation d'élément patrimoniaux : 50% du montant HT subvention jusqu'à 1 000 € par immeuble	patrimoniaux : 50 % du montant HT et subvention jusqu'à 1 000 € par immeuble
Création d'espaces communs dans des immeubles collectifs (ex : local vélo, buanderie)	Conditions	• conventionnement (PB) ou d'indices de fragilité pour la copropriété • Sous condition d'autres travaux financés dans le cadre de l'OPAH-RU • Superficie minimum de 5 m2 • Aide plafonnée à 1 000 €	
	Subvention	Aide de 80 % du montant HT des travaux – aide maximum de 1 000 €	
Devanture commerciale Bonus accessibilité PMR (travaux ou équipement : rampe d'accès, largeur de porte, etc.)	Conditions	Aide plafonnée à 5 000 € (aide socle + bonus)	Aide plafonnée à 6 000 € (aide socle + bonus)
		○ Aide socle de 30 % du montant HT des travaux de devanture – aide plafonnée à 3 500 € ○ Bonus de 80 % du montant HT des travaux d'accessibilité. Bonus plafonné à 1 500 €	○ Aide de 40 % du montant HT des travaux de devanture - aide plafonnée à 4 500 € ○ Bonus de 90 % de montant HT de travaux d'accessibilité. Bonus plafonné à 1 500 €
Changement d'usage	Conditions	• Uniquement sur le quartier de la Gare • Transformation d'un local commercial vacant de depuis plus de 2 ans en logement adapté (minimum T2 et superficie minimale de 40 m2) • Subvention adaptée aux revenus ou aux loyers	
			○ PB conventionné ou PO sous plafond ANAH : Prime forfaire de 4 000 € ○ PB non conventionné ou PO au-dessus des plafonds : Prime forfaitaire de 1 000 €
Logements PMR accessibles	Conditions	• Logement adapté PMR à la location • Subvention adaptée aux revenus ou aux loyers	
			○ PB conventionné ou PO sous plafond ANAH : Prime forfaire de 4 000 € ○ PB non conventionné ou PO au-dessus des plafonds : Prime forfaitaire de 1 000 €

5.3.2. Montants prévisionnels de la commune de Périgueux

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la ville de Périgueux à l'opération est de 860 016 €, selon l'échéancier suivant

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
enveloppes prévisionnelles	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Dont aides aux travaux	140 766	140 766	140 766	140 766	**703 830**
Dont aides à l'ingénierie	31 238	31 237	31 237	31 237	**156 186**

5.4. Financements de la Commune de Trélissac

5.4.1 Règles d'application

La Commune de Trélissac s'engage à financer les travaux pour un montant global estimatif de 68 000 € maximum pour la durée de l'OPAH RU, pour les logements se situant sur l'entrée de ville « Est » la concernant

La Commune de Trélissac intervient ainsi en complément de l'ANAH sur le financement des travaux et dans le cadre des critères d'éligibilité aux aides de l'ANAH pour les thématiques prioritaires précisées ci-après. Quand elle n'intervient pas en complément l'ANAH mais sur une thématique dédiée, les modalités de soutien et de calcul des subventions sont précisées ci-après.

L'ensemble des aides communales sont reprises dans le récapitulatif des aides aux travaux ci-dessous :

Priorité d'intervention AMELIA 2025-2029 **AIDES SOCLES**	Commune de TRELISSAC
	Sous conditions de ressources (très modestes et modestes) *ANAH : Entre 35 et 80 % des travaux HT pour les revenus modestes et très modestes*
RENOVATION THERMIQUE	**Aide Socle :** 5 % du montant des travaux HT plafonnés à 30.000 €, soit **1.500 € max./logement**
Condition de gain énergétique minimum avant et après travaux (2 sauts de classes énergétiques)	**Pas de bonus**
ADAPTATION DU LOGEMENT A LA PERTE D'AUTONOMIE	**Aide Socle** : 10 % du montant des travaux HT plafonnés à 15.000 €, soit **jusqu'à 1.500 € /logement** **Pas de bonus**
HABITAT DEGRADE	**Aide socle forfaitaire "Logement dégradé" de 1 500 €/logement**
VOLET LOCATIF SOCIAL	**Aide socle forfaitaire « Logement conventionné »** : **forfait de 1000 €/logement** sur le conventionnement
AIDES SPECIFIQUES OPAH-RU	Commune de TRELISSAC
PRESERVATION BATI et FACADES	**Aide préservation éléments bâtis : jusqu'à 1 000 €/logement** (ex : volets bois; portes d'entrée ou de garage anciennes ; garde-corps et balcons…
	Aide "façade" : 20 % du montant HT des travaux et **jusqu'à 5 000 €/logement** (majorations sur Périgueux)
LUTTE CONTRE LA VACANCE	**Aide « sortie de vacance » PB** : **forfait de 1 500 € /logement**
ESPACES COMMUNS	**Aide forfaitaire « Espaces communs »** : **Jusqu'à 1 000 €/local** (Vélos, buanderie …)
ACCESSION	**Aide "accession à la propriété " PO :** forfait de **4 500 € / logement**
COMMERCES	**3 000 € / commerce** et **jusqu'à 5 000€** sur Périgueux
CHANGEMENT D'USAGE POUR LOGEMENT PMR	**Aide de 4 000 € / logement PMR créé**

5.4.2. Montants prévisionnels de la commune de Trélissac

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la commune de Trélissac à l'opération est de 68 000 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
enveloppes prévisionnelles	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Dont aides aux travaux	13 600	13 600	13 600	13 600	13 600

5.5. Financements de la Commune de Sanilhac

5.5.1 Règles d'application

La Commune de Sanilhac s'engage à financer les travaux pour un montant global estimatif de 56 060 € maximum pour la durée de l'OPAH RU, pour les logements se situant sur l'entrée de ville « Sud » la concernant.

La Commune de Sanilhac intervient ainsi en complément de l'ANAH sur le financement des travaux et dans le cadre des critères d'éligibilité aux aides de l'ANAH pour les thématiques prioritaires précisées ci-après. Quand elle n'intervient pas en complément l'ANAH mais sur une thématique dédiée, les modalités de soutien et de calcul des subventions sont précisées ci-après.

L'ensemble des aides communales sont reprises dans le récapitulatif des aides aux travaux ci-dessous :

Priorité d'intervention AMELIA 2025-2029 **AIDES SOCLES**	Commune de SANILHAC **Sous conditions de ressources** (très modestes et modestes) *ANAH : Entre 35 et 80 % des travaux HT pour les revenus modestes et très modestes*
RENOVATION THERMIQUE	**Aide Socle :** 5 % du montant des travaux HT plafonnés à 30.000 €, soit **1.500 € max./logement**
Condition de gain énergétique minimum avant et après travaux *(2 sauts de classes énergétiques)*	**Pas de bonus**
ADAPTATION DU LOGEMENT A LA PERTE D'AUTONOMIE	**Aide Socle** : 10 % du montant des travaux HT plafonnés à 15.000 €, soit **jusqu'à 1.500 € /logement** **Pas de bonus**
HABITAT DEGRADE	**Aide socle forfaitaire "Logement dégradé" de 1 500 €/logement**
VOLET LOCATIF SOCIAL	**Aide socle forfaitaire « Logement conventionné »** : **forfait de 1000 €/logement** sur le conventionnement

PROJET

AIDES SPECIFIQUES OPAH-RU	Commune de SANILHAC
PRESERVATION BATI et FACADES	**Aide préservation éléments bâtis : jusqu'à 1 000 €/logement** (ex : volets bois; portes d'entrée ou de garage anciennes ; garde-corps et balcons…)
	Aide "façade" : 20 % du montant HT des travaux et **jusqu'à 5 000 €/logement** (majorations sur Périgueux)
LUTTE CONTRE LA VACANCE	**Aide « sortie de vacance » PB** : **forfait de 1 500 € /logement**
ESPACES COMMUNS	**Aide forfaitaire « Espaces communs »** : **Jusqu'à 1 000 €/local** (Vélos, buanderie …)
ACCESSION	**Aide "accession à la propriété " PO :** forfait de **4 500 € / logement**
COMMERCES	**3 000 € / commerce** et **jusqu'à 5 000€** sur Périgueux
CHANGEMENT D'USAGE POUR LOGEMENT PMR	**Aide de 4 000 € / logement PMR créé**

5.5.2. Montants prévisionnels de la commune de Sanilhac

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la commune de Sanilhac à l'opération est de 56 060 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
enveloppes prévisionnelles	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Dont aides aux travaux	11 212	11 212	11 212	11 212	11 212

5.6. Financements de la Commune de Coulounieix-Chamiers

5.6.1 Règles d'application

La Commune de Coulounieix-Chamiers s'engage à financer les travaux pour un montant global estimatif de 89 460 € maximum pour la durée de l'OPAH RU, pour les logements se situant sur l'entrée de ville « Ouest » la concernant.

La Commune de Coulounieix-Chamiers intervient ainsi en complément de l'ANAH sur le financement des travaux et dans le cadre des critères d'éligibilité aux aides de l'ANAH pour les thématiques prioritaires précisées ci-après. Quand elle n'intervient pas en complément l'ANAH mais sur une thématique dédiée, les modalités de soutien et de calcul des subventions sont précisées ci-après.

L'ensemble des aides communales sont reprises dans le récapitulatif des aides aux travaux ci-dessous :

PROJET

Priorité d'intervention AMELIA 2025-2029 AIDES SOCLES	Commune de COULOUNIEIX-CHAMIERS
	Sous conditions de ressources (très modestes et modestes) *ANAH : Entre 35 et 80 % des travaux HT pour les revenus modestes et très modestes*
RENOVATION THERMIQUE	**Aide Socle :** 5 % du montant des travaux HT plafonnés à 30.000 €, soit **1.500 € max./logement**
Condition de gain énergétique minimum avant et après travaux *(2 sauts de classes énergétiques)*	**Pas de bonus**
ADAPTATION DU LOGEMENT A LA PERTE D'AUTONOMIE	**Aide Socle** : 10 % du montant des travaux HT plafonnés à 15.000 €, soit **jusqu'à 1.500 € /logement**
	Pas de bonus
HABITAT DEGRADE	**Aide socle forfaitaire "Logement dégradé" de 1 500 €/logement**
VOLET LOCATIF SOCIAL	**Aide socle forfaitaire « Logement conventionné »** : **forfait de 1000 €/logement** sur le conventionnement
AIDES SPECIFIQUES OPAH-RU	Commune de COULOUNEIIX-CHAMIERS
PRESERVATION BATI et FACADES	**Aide préservation éléments bâtis : jusqu'à 1 000 €/logement** (ex : volets bois; portes d'entrée ou de garage anciennes ; garde-corps et balcons …)
	Aide "façade" : 20 % du montant HT des travaux et **jusqu'à 5 000 €/logement** (majorations sur Périgueux)
LUTTE CONTRE LA VACANCE	**Aide « sortie de vacance » PB** : **forfait de 1 500 € /logement**
ESPACES COMMUNS	**Aide forfaitaire « Espaces communs »** : **Jusqu'à 1 000 €/local** (Vélos, buanderie …)
ACCESSION	**Aide "accession à la propriété " PO :** forfait de **4 500 € / logement**
COMMERCES	**3 000 € / commerce** et **jusqu'à 5 000€** sur Périgueux
CHANGEMENT D'USAGE POUR LOGEMENT PMR	**Aide de 4 000 € / logement PMR créé**

Même remarque par immeuble pour préservation bâti

5.6.2. Montants prévisionnels de la commune de Coulounieix-Chamiers

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées par la commune de Coulouneix-Chamiers à l'opération est de 89 460 €, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
enveloppes prévisionnelles	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Dont aides aux travaux	17 892	17 892	17 892	17 892	17 892

5.7. Financements Du Département de la Dordogne :

Le Conseil Départemental de la Dordogne peut intervenir par voie de subvention annuelle au financement du suivi-animation et de la communication de l'OPAH-RU sur les 5 années du dispositif.

Cette subvention sera effectivement versée dès lors qu'un bilan intermédiaire ou annuel montrera que les moyens nécessaires à l'atteinte des objectifs assignés à l'opération sont bien mis en œuvre par le maitre d'ouvrage.
Ainsi le Conseil Départemental intervient :

- En complément des aides de l'Anah et de tout autre partenaire financier à hauteur de 20 % maximum au financement du coût HT du suivi, de l'animation et de la communication sur les 5 années du dispositif (dans la limite d'un taux global d''aides publiques de 80 % HT)
- Pour les travaux : le Conseil Départemental apporte un abondement à la rénovation énergétique, dès lors qu'il s'agit d'un système de chaleur renouvelable.

5.7.1. Règles d'application

L'aide à la chaleur renouvelable du Département de la Dordogne est une aide égale à 30 % du montant des travaux HT pour les propriétaires occupants (PO) très modestes (plafonnée à 1.500 €) et modestes (plafonnée à 1.200 €) sous conditions de ressources.

Sont éligibles à l'aide « chaleur renouvelable » les travaux suivants (liste exhaustive) :

- Chaudière biomasse bûches, granulés ou pellets ou plaquettes forestières (chauffage et / ou eau chaude sanitaire)
- Poêle à granulés ou pellets et à bûches
- Foyer fermé, insert
- Chauffe-eau solaire individuel
- Panneau solaire thermique (eau chaude sanitaire)
- Raccordement à un réseau de chaleur renouvelable
- Géothermie (assurée par une PAC eau-eau)

5.7.2. Montants prévisionnels

Le montant des enveloppes prévisionnelles consacrées parle Département de la Dordogne à l'opération est de 319 872 € maximum, selon l'échéancier suivant :

	Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5
enveloppes prévisionnelles	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €	Montant en €
Dont aides aux travaux	1 500	1 500	1 500	1 500	1 500
Dont aides à l'ingénierie	62 474	62 474	62 474	62 474	62 474

PROJET

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation.

Article 6 – Conduite de l'opération

6.1. Pilotage de l'opération

6.1.1. Mission du maître d'ouvrage

La communauté d'agglomération Le Grand Périgueux, maître d'ouvrage de l'opération, sera chargée de piloter l'opération, de veiller au respect de la convention de programme et à la bonne coordination des différents partenaires et de leurs dispositifs. Elle s'assurera par ailleurs de la bonne exécution du programme par le prestataire du suivi-animation

Ce pilotage sera exercé en lien étroit les communes concernées par le dispositif Action Cœur de ville matière d'attractivité et de revitalisation des cœurs de villes et des entrées de ville concernés.

6.1.2. Instances de pilotage

Les comités techniques et les comités de pilotage ont pour objectif la coordination et l'animation des partenariats. Le pilotage est assuré par la communauté d'agglomération Le Grand Périgueux en sa qualité de maître d'ouvrage de l'opération.

Différentes instances de pilotage permettront d'assurer la coordination et l'animation du dispositif :

a/ Le Comité de pilotage :

Le comité de pilotage se réunira au moins 1 fois par an (6 comités de pilotage prévus sur la durée de l'opération), sous la responsabilité du maitre d'ouvrage, pour veiller au bon déroulement de l'opération par le biais des bilans annuels réalisés. Il aura pour mission de valider si besoin les propositions d'ajustements de la convention OPAH-RU (et éventuels avenants) suivant les points de blocage ou nouveaux leviers identifiés.

Ce comité sera composé au minimum de :

- Le Délégué local de l'Anah ou son représentant
- Le Président de la communauté d'agglomération Le Grand Périgueux ou son représentant
- Les maires des 4 communes ou leurs représentants
- Le service Habitat du Grand Périgueux
- Les services des 4 communes
- Des représentants des espaces Conseil France Renov'
- L'opérateur en charge du suivi-animation
- Un représentant de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine
- D'autres partenaires pourront être associés (Banque des Territoires, Architecte des bâtiments de France…)

b/ le Comité technique :

Le comité technique sera en charge de la conduite opérationnelle et se réunira a minima 2 fois par an (12 comités techniques prévus sur la durée de l'opération), sous la responsabilité du maitre d'ouvrage de l'opération. Il aura pour mission de suivre l'avancement de l'opération : identifier les réussites, les situations de blocage et leviers à activer ; d'examiner les propositions d'actions et compléments éventuels à apporter à la convention d'OPAH-RU ; de veiller à la coordination des partenaires ; de préparer les comités de pilotage.

PROJET

Ce comité sera composé au minimum de :

- Le Délégué local de l'Anah ou son représentant
- Le service Habitat du Grand Périgueux
- Les services des 4 communes
- L'opérateur en charge du suivi-animation
- D'autres partenaires pourront être associés selon l'ordre du jour
- Des représentants des espaces Conseil France Renov'

c/ Les groupes de travail spécifiques

Deux groupes de travail spécifiques sont prévus dans la gouvernance de l'opération, sous la responsabilité de la commune de Périgueux, auxquels participera le Grand Périgueux et l'opérateur en charge du suivi-animation :

- **groupe de travail « Lutte contre le mal-logement »** :

Ce groupe permettra de suivre les situations, d'articuler les missions des acteurs dans le domaine, de définir les procédures à mettre en œuvre (arrêtés, relogement, travaux d'office...) et leviers à activer. Il est prévu que ce groupe puisse se réunir à une fréquence d'une fois tous les deux mois hors période estivale (5 réunions /an, soit 25 réunions sur la durée de l'opération).
Ce groupe de travail sera composé au minimum de :

- Le service Habitat du Grand Périgueux
- Les services des 4 communes
- L'opérateur en charge du suivi-animation
- D'autres partenaires pourront être associés selon l'ordre du jour (Anah, animateur du PDLHI, CAF, ARS…)

- **groupe de travail « Foncier »**

Ce groupe permettra de suivre les situations des DIA et d'articuler les missions des acteurs dans le domaine. Il aura également pour mission la préparation et le suivi de la phase coercitive en élaborant une stratégie foncière collective (choix des immeubles en animation « renforcée » et/ou nécessitant un portage foncier). Il est prévu que ce groupe puisse se réunir à une fréquence d'une fois tous les trois mois hors période estivale (3 réunions/an, soit 15 réunions sur la durée de l'opération).
Ce groupe de travail sera composé au minimum de :

- Le service Habitat du Grand Périgueux
- Les services des 4 communes
- L'opérateur en charge du suivi-animation
- D'autres partenaires pourront être associés selon l'ordre du jour (EPF Nouvelle Aquitaine,
- bailleurs sociaux…)

d/ les commissions d'abondement

Ces commissions, sous pilotage de l'Agglomération maitre d'ouvrage, se réuniront mensuellement at auront pour objet d'étudier les demandes de financements aux collectivités, en abondement de celles de l'ANAH ou en aides spécifiques du Grand Périgueux et des communes pour des travaux non financés par l'ANAH. Elles sont composées des communes concernées par les dossiers qui y seront présentés, l'opérateur en charge du suivi animation et un représentant de l'Espace Conseil France rénov du Grand Périgueux.

PROJET

6.2. Suivi-animation de l'opération

6.2.1. Équipe de suivi-animation

Le suivi animation du programme est confié un prestataire extérieur conformément au code de la commande publique.

Il lui a été demandé de :

- disposer d'une expérience solide en suivi-animation d'opération programmée d'amélioration de l'habitat (information, animation, communication, coordination, suivi et évaluation)
- veiller à proposer une équipe opérationnelle pluridisciplinaire, comprenant a minima les compétences et métiers suivants :
    - Connaissance et maîtrise des problématiques et dispositifs opérationnels axés sur la réhabilitation de l'habitat ancien : connaissances architecturales, audits et diagnostics techniques (insalubrité, handicap, énergie…), urbanisme et aménagement
    - Expertise dans le repérage, le suivi et le traitement des situations relevant de l'habitat indigne et du mal-logement,
    - Pilotage d'opérations complexes de requalification de l'habitat dégradé ou insalubre ou de
    - renouvellement urbain (RHI/THIRORI),
    - Compétence en ingénierie financière : maîtrise des financements mobilisables, défiscalisation, simulation de rentabilité
    - Compétence en ingénierie sociale : accompagnement social des publics en difficulté, identification et orientation vers les partenaires habilités (CCAS, CAF, …), accompagnement spécifique des personnes âgées
    - Expertise en rénovation du bâti ancien,
    - Thermique du bâtiment à l'échelle de l'immeuble et du logement,
    - Expérience sur l'accompagnement du volet « autonomie et maintien à domicile » et diagnostic ergothérapie et accessibilité à l'échelle de l'immeuble et du logement
    - Expertise dans l'accompagnement des copropriétés (aspects administratifs, financiers, gestion et de fonctionnement).
    - Spécialiste disposant d'une compétence juridique en droit du logement,

Le prestataire dispose de plusieurs agréments : l'agrément MAR et l'habilitation ANAH Adaptation et/ou l'agrément pour l'exercice d'activités d'ingénierie sociale, financière et technique.

La communication du programme sera confiée à un prestataire spécialisé conformément au code de la commande publique. Le plan de communication est élaboré par le maitre d'ouvrage en étroite collaboration avec les communes et le prestataire en charge du suivi-animation.

6.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Conformément au marché public qui sera passé avec le prestataire du suivi-animation, les missions seront les suivantes :

PROJET

a/ Animation, communication, prospection, pilotage, suivi et évaluation sur l'ensemble des volets de l'OPAH-RU :

Le prestataire aux côtés du Grand Périgueux et des communes participe à l'élaboration d'un plan de **communication** adapté pour faire connaître l'OPAH-RU pendant toute la durée de l'opération. Il sera amené à participer à :

- La conception de supports de communication (plaquette, affiches, brochures d'information, mailing…).
- Des évènements de sensibilisation/information,
- Des points presse,
- Des visites de « chantiers témoins ».

Il transmettra toute information permettant au Grand Périgueux de communiquer des éléments mettant en avant le dispositif.
Différentes animations seront co-organisées par le Grand Périgueux et le prestataire au cours de l'opération, et particulièrement durant la première année, à destination notamment des propriétaires bailleurs, des syndicats de copropriétés et des professionnels (notaires, agences immobilières, acteurs sociaux, associations, CAF, organismes bancaires…).
Le prestataire participera à la conception des supports de présentation, de communication et à l'animation de ces évènements.
Le prestataire favorisera une démarche pro-active de mobilisation des propriétaires via :

- Une communication générale continue ponctuée d'évènements réguliers
- Actions spécifiques et ciblées (copropriétés, façades…)
- Un travail de terrain d'arpentage et proactif
- La mobilisation des prescripteurs (professionnels de l'immobilier…)
- Le développement du réseau d'investisseurs

Tout au long de l'opération, l'équipe de suivi-animation aura en charge d'évaluer **le bon déroulement de l'OPAH RU** sous la forme de bilans réguliers. Cette méthodologie intègre :

- Le renseignement en temps réel sur la plateforme PERIGEO
- La transmission mensuelle des tableaux de bord spécifiques présentant un état d'avancement du programme et les éléments utiles à l'évaluation des missions et suivi des objectifs quantitatifs et qualitatifs : dossiers engagés, visites-conseils réalisées, situations repérées, blocages, AMO lancées, livrables fournis…
- Des points mensuels seront organisés avec le maitre d'ouvrage pour échanger sur l'avancement des dossiers, les questions administratives, les actions de communication, la coordination avec les partenaires de l'opération. Ces points réguliers pourront utilement être organisés à l'occasion des commissions mensuelles d'abondement.
- Un bilan annuel rendant compte des actions engagées, des résultats qualitatifs et quantitatifs obtenus, reprenant a minima les indicateurs de résultats définis dans les différents volets de la présente ANAH. Ce bilan fera l'objet d'une présentation en comité de pilotage et devra permettre d'évaluer les besoins d'adaptation du programme face à des situations de blocage et/ou de recalibrage des objectifs.
- Un bilan à mi-parcours de la convention OPAH RU avec une remise à jour des indicateurs présentés dans la convention (marché immobilier, vacance de logements, population résidente …),
- Tout document permettant de justifier d'éventuels avenants à la convention avec l'ANAH ou
- évolutions du périmètre,
- Un bilan final de l'opération avec une évaluation complète du programme.

Le prestataire animera toutes les instances de gouvernance et de pilotage mentionnées à l'article 6.1.2 qui permettent d'assurer **la coordination et l'animation du dispositif**.

PROJET

Le prestataire **fonctionnera obligatoirement en coordination avec le Service Public de Rénovation de l'Habitat (SPRH - Amelia)** : le Pacte Territorial France Rénov' du Grand Périgueux constituera le « premier guichet » des demandes de renseignements/conseils sur les économies d'énergie et aides financières à la rénovation énergétique des logements pour l'ensemble des administrés.
Ce guichet couvre également le périmètre de l'OPAH-RU. En conséquence, les propriétaires occupants et bailleurs qui souhaitent bénéficier des aides du Pacte Territorial France Rénov' pourront également être éligibles aux aides renforcées de l'OPAH-RU selon leur adresse.
Les modalités de coordination pour assurer une bonne transmission de l'information entre le dispositif Pacte Territorial France Rénov et l'OPAHRU sont à minima les suivantes :

- Les demandes relevant des périmètres d'OPAH RU et répondant aux critères de cette dernière seront orientées par l'opérateur Pacte dans le cadre de l'animation des volets 1 et 2 ainsi que par tout interlocuteur susceptible d'assurer une information de premier niveau (ADIL 24, communes, Grand Périgueux, etc. Une traçabilité de l'origine des contacts sera assurée par l'opérateur Pacte. Ce dernier aura la responsabilité de communiquer toute information à l'opérateur OPAH-RU pour que cette réorientation s'opère efficacement.
- A contrario, l'opérateur Pacte assurera la synthèse de l'ensemble des deux dispositifs afin d'avoir une vision globale du SPRH sur le territoire. L'opérateur de l'OPAH-RU devra donc rendre compte de l'ensemble des éléments nécessaires à cette synthèse et les transmettre à première demande.
- Les dossiers sollicitant les aides locales après accord de l'ANAH sont examinés en commission spéciale d'attribution mensuelle « AMELIA » composée des services et des élus référents des communes et du Grand Périgueux. Les deux opérateurs du Pacte et de l'OPAH-RU seront tenus d'y participer pour y présenter les dossiers.
- Par ailleurs, le titulaire prendra en considération les politiques menées par l'ensemble des partenaires institutionnels agissant dans le domaine du logement et en particulier des signataires de la convention d'OPAH-RU. Il pourra à ce titre être amené à co-organiser et co-animer des temps de communication dans le cadre du Service Public de Rénovation de l'Habitat, à la demande du Grand Périgueux.

b/ Des repérages et des études à l'îlot/à l'immeuble/sur linéaires et sur certaines thématiques (vacance structurelle, logements très dégradés, etc) : parmi elles :

- Études sur la restructuration de certains îlots, immeubles et linéaires identifiés comme prioritaires et stratégiques (volet foncier.). En effet, L'étude pré-opérationnelle pose les premières pierres de la stratégie de requalification de l'habitat. Chaque étude foncière comportera 3 volets :

  1/ le diagnostic :
  Il s'agit d'analyser les contraintes et les potentialités urbaines, foncières, bâties et patrimoniales, pour permettre de baliser les possibles en terme d'offre d'habitat (logement et aménités), le potentiel de mutation et de faisabilité opérationnelle. Il recouvre également l'analyse de l'occupation. Pour chaque unité foncière du périmètre d'étude (présentant du bâti ou non), sera établie une fiche immeuble

  2/ La fixation des intentions programmatiques :
  Travail de projection sur les capacités à produire du logement (typologie du bâti, de logements et aménités, organisation/restructuration de l'îlot, jumelage d'immeubles, avec test de faisabilité architecturale sur certains bâtis (en fonction des données disponibles sur la distribution intérieure et l'accessibilité), accessibilité, locaux communs (poubelle, poussette, vélo), éclairement et ventilation naturelle

  3/ Les préconisations de sortie opérationnelle (VIR, DIF, bailleurs sociaux, …)
  Par produit cible en fonction du/des programmes identifiés et des attendus/contraintes des différents publics/opérateurs dans leurs recherches/besoins résidentiels les plus pertinents à réaliser.

- Etudes de calibrage et appui à la mise en oeuvre par les communes concernées d'opérations spécifiques (Vente d'Immeuble à Rénover -VIR-, Dispositif d'Intervention Immobilière et Foncière, -DIIF-, ORI, Opérations de Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux (RHI) et de restauration immobilière/THIRORI...)
  Le travail d'analyse foncière à l'îlot ou au linéaire ayant permis de pré-définir les capacités du site, ses contraintes et les besoins à satisfaire, il s'agit ici de formaliser le projet pour les immeubles orientés vers la VIR, le DIFF :
  - la réalisation de relevés des lieux par métreur
  - la définition d'une programmation architecturale et proposition d'une typologie de sortie : locatif, accession, commerce de proximité, service, …
  - la présentation de la programmation en instance (service droit des sols de la collectivité, architecte des bâtiments de France, SDIS, …)
  - définition du prix de vente et/ou prix plancher à l'appui d'un bilan financier prévisionnel du recyclage de l'immeuble et des prix de sortie après travaux attendus
  - pour les immeubles à potentiel ORI, il s'agira de réaliser une visite et de formaliser une fiche état des lieux précis pour justifier que la situation relève bien les piliers de la DUP ORI, à l'appui notamment du Règlement Sanitaire Départemental et du Code de la Construction et de l'Habitation : l'Habitabilité, la Salubrité, la Sécurité et la Qualité patrimoniale. Pour l'ensemble de ces immeubles, sera réalisé un calibrage éventuel des travaux de confortement, de sécurisation ou de déconstruction qui s'avéreraient nécessaires à court terme.

  La mise en œuvre de la procédure d'ORI constitue une des facettes de l'action publique, qui permet d'intervenir sur les points les plus durs ou les plus bloqués pour améliorer l'habitabilité d'un immeuble ou d'un îlot. Dans le cadre de cette mission la conduite de ces opérations correspond à trois étapes:
  - Phase Préliminaire : Études préalables et arrêté de DUP
  - Phase Opérationnelle : Enquête parcellaire et notification des programmes de Travaux
  - Phase d'Acquisition publique

- Etude de faisabilité préalable à la mise en place du permis de louer : L'objectif sera de calibrer un dispositif qui permette tant par son périmètre et que par les moyens humains notamment à y dédier, d'agir efficacement contre le mal logement tout en faisant de la pédagogie auprès des propriétaires bailleurs sur leurs obligations réglementaires. Cette étude comportera :
  - une phase de Benchmark auprès des territoires qui ont suffisamment de recul sur le sujet aujourd'hui
  - une phase d'analyse des besoins (évaluation du parc locatif, notamment en lien avec Soliha, la collectivité, état de la demande locative en lien avec les agences immobilières, …), l'ambition des politiques publiques en matière de qualité des logements et l'alignement des différents acteurs sur ce sujet pour mesurer l'acculturation commune nécessaire.
  - une phase de définition des critères et des conditions : détermination des quartiers nécessitant un contrôle renforcé en raison de l'état du parc ou de l'intensité de la précarité, définition des critères de sécurité et d'hygiène et des partenariats à mettre en place
  - une phase de calibrage des outils administratifs, des moyens humains et des procédures à mettre en place
  - un plan de communication et de sensibilisation des bailleurs et des locataires, mais également des acteurs de l'immobilier

c/ <u>L'assistance aux communes dans la mise en oeuvre d'outils incitatifs renforcés</u> (VIR, DIIF, BRS…) et coercitifs pour lutter contre le mal logement (permis de louer, DUP Vivien, ORI, etc.).

PROJET

d/ L'accompagnement administratif, technique et financier des propriétaires

En tant que « guichet unique » de la rénovation sur le territoire du Grand Périgueux, le prestataire du Pacte Territorial France Rénov' AMELIA animera un dispositif d'accueil physique, téléphonique, mail et courrier ouvert à l'ensemble des ménages et des professionnels de la communauté d'agglomération pour toutes questions relatives à la rénovation des logements, et ce dès 2025.
Dans ce cadre, il devra assurera l'orientation des ménages relevant du périmètre de l'OPAH-RU vers le prestataire pour toutes les questions en relevant. L'OPAH-RU du Grand Périgueux s'appuie donc sur **l'existence de ce guichet unique par le biais d'une articulation des missions incluses dans le Pacte Territorial et celles relevant spécifiquement de l'OPAH-RU**, en fonction de la localisation des immeubles, des publics accompagnés, de la typologie du bâti et des travaux envisagés.

L'intervention dans le cadre de l'OPAH-RU est ainsi articulée de la façon suivante :

- L'information, le conseil personnalisé et l'orientation des porteurs de projets sur le périmètre de l'OPAH-RU sera effectué par le guichet unique AMELIA. Ce dernier en tant qu'ECFR (Espace Conseil France Rénov') du territoire propose à tous les publics (propriétaires occupants, copropriétaires, propriétaires bailleurs) un service d'information, de conseil et d'orientation sur les thématiques de la rénovation énergétique, de l'adaptation des logements et de la lutte contre l'habitat indigne concernant les aspects techniques, financiers, juridiques et sociaux. Le guichet unique AMELIA assurera ainsi ce rôle de point d'entrée et de première information pour l'ensemble des demandes sur le volet incitatif relatif à l'accompagnement des propriétaires et syndicats de copropriétaires, y compris sur le périmètre de l'OPAH-RU et sur les thématiques spécifiques qui y sont attachées (ex. ravalement de façades, etc.). Ce premier rendez-vous permettra de qualifier la demande et d'évaluer l'opportunité d'un accompagnement dans le cadre de l'OPAH-RU : profil du porteur de projet, nature et localisation de la demande, typologie du bâti, premier échange sur le projet de travaux, sur l'accompagnement possible et les dispositifs incitatifs mobilisables. La transmission des contacts qualifiés au titulaire se fera par l'outil commun PERIGEO, sur lequel le titulaire sera formé au lancement de la mission.

- Le prestataire conseillera et accompagnera ensuite l'ensemble des publics cibles sur le périmètre de l'OPAH-RU, sur les volets techniques, administratifs et financiers de leurs projets de travaux.

- Le conseil renforcé et l'accompagnement des porteurs de projets sera réalisé par le titulaire pour les propriétaires occupants modestes et très modestes, les propriétaires bailleurs sous conventionnement, les commerçants et les syndicats de copropriétés rentrant dans le cadre de l'OPAH-RU

Le conseil renforcé dans le cadre de l'OPAH-RU :
Dans le cadre de sa mission, le titulaire réalisera une mission de conseil renforcé en amont d'une orientation éventuelle vers les dispositifs ANAH mobilisables dans le cadre de l'OPAH-RU.
Cette mission comporte :

- Une visite-conseil (y compris visite des parties privatives et des parties communes des immeubles), en particulier sur les logements avec suspicion LHI. Cette visite-conseil donnera lieu à un rapport synthétique. Cette visite permettra :
    - d'établir un premier état des lieux du bâti,

- d'identifier les enjeux à l'échelle du logement ou de l'immeuble (rénovation énergétique, adaptation, accessibilité…),
- de repérer les situations relevant de l'habitat indigne, dégradé ou insalubre,
- de définir les priorités de travaux avec une évaluation sommaire des coûts associés,
- d'orienter le porteur de projet sur l'accompagnement adapté à la situation.

- Un appui aux porteurs de projets à :
  - L'appropriation du rapport de visite-conseil,
  - La stabilisation du projet de travaux,
  - L'identification des prêts et financements mobilisables, en mettant en avant les dispositifs incitatifs prévus dans le cadre de l'opération.

Un appui renforcé spécifique aux propriétaires occupants modestes et très modestes

La communauté d'agglomération souhaite qu'un conseil renforcé soit proposé aux ménages modestes (MO) et très modestes (TMO).

Ce conseil renforcé donnera lieu obligatoirement à une visite à domicile. Le contenu de ce conseil technique, administratif et financier, tiendra compte des besoins spécifiques du ménage, de sa situation financière et sociale et des caractéristiques du logement.

Cette mission a pour enjeu d'éclairer le ménage sur l'ensemble des options qui s'offrent à lui et de l'aider dans sa prise de décision. Il s'agit d'évaluer de manière précise la capacité du ménage à aller vers un projet de travaux, afin que celui-ci puisse décider d'aller vers un parcours accompagné ou vers un parcours « par geste » : quels travaux les plus adaptés au projet de rénovation de son logement ? Quel phasage de travaux ? Quels coûts estimatifs, quelles aides mobilisables et leurs conditions, quel plan de financement ? Comment financer le reste à charge ? etc.

Ce conseil renforcé portera notamment sur :

- La réalisation de l'audit énergétique/diagnostic autonomie/grille de dégradation et d'insalubrité, avec une aide au choix de scénario de rénovation et au phasage de réalisation,
- Des conseils spécifiques pour concilier les travaux de rénovation avec la préservation des éléments patrimoniaux remarquables, en lien avec le CAUE 24 si besoin,
- Un conseil à la sélection des entreprises agréées (fourniture de liste d'entreprises, analyse des devis, etc.),
- Un conseil à la mobilisation des aides financières nationales et des autres financements locaux (aides de l'agglomération et des communes) ainsi que l'élaboration d'un plan de financement individuel et notamment du reste à charge et de l'avance des aides.
- Un accompagnement pour la constitution des déclarations d'urbanisme si besoin (notamment en secteurs protégés), sachant que les autorisations d'urbanismes sont des pièces obligatoires pour l'instruction des aides locales et la conformité des travaux envisagés aux prescriptions conditionne leur obtention.

Le conseil pourra également permettre d'aborder :

- L'occupation du logement (action de sobriété, maitrise d'usage, conseils pour mieux maîtriser les consommations d'énergie, prévention de la perte d'autonomie, risques de chute …),
- La sensibilisation du ménage aux éco-gestes et au recours aux énergies renouvelables (solaire, géothermie, biomasse ...)
- Une information du ménage en cas de suspicion de fraude à chaque étape de son projet,

Concernant spécifiquement l'adaptation des logements, prestataire proposera, si nécessaire, une visite au domicile du ménage par un ergothérapeute ou un technicien spécifiquement formé aux questions d'adaptation garantissant la bonne adéquation des travaux au regard des besoins de la personne âgée et/ou handicapée. Cette visite, préalable à un accompagnement

PROJET

AMO, doit permettre d'évaluer de façon précise la capacité du ménage à aller vers un projet de travaux. Cette mission concerne les propriétaires occupants
et les locataires. Ce conseil renforcé, fera l'objet d'une restitution de compte-rendu d'entretien remis au ménage comprenant un récapitulatif du projet de rénovation, de l'état du bâtiment et du logement, de la situation du ménage et de ses attentes exposées, et préconisations en matière d'urbanisme. Ce document pourra être complété au fil du temps en fonction des démarches réalisées par le ménage.

.

De manière générale, le conseil renforcé doit permettre au propriétaire de réaliser son projet dans un cadre sécurisé, et dans une démarche informative, pédagogique et accessible au public, garantie par le prestataire.

L'accompagnement des porteurs de projets (AMO) :

A l'issue de cette phase de conseil renforcé, le prestataire sera en mesure d'identifier la capacité et l'engagement du porteur de projet pour mobiliser les différents dispositifs de financements de l'Anah. Un accompagnement dans le cadre d'une prestation d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage sera alors proposé pour mobiliser ces différents dispositifs auprès des publics suivants :

- Les propriétaires occupants modestes et très modestes engagés dans un projet de rénovation énergétique globale (dispositif MaPrimeRénov' Parcours Accompagné), d'adaptation du logement (dispositif Ma Prime Adapt') ou de sortie d'habitat indigne (dispositif Ma Prime Logement Décent).
- Les propriétaires bailleurs dans le cadre d'un conventionnement ANAH avec travaux (dispositif Loc'Avantages) pour des projets de rénovation énergétique, d'adaptation du logement ou de sortie d'habitat indigne. L'aide aux propriétaires bailleurs portera aussi sur la définition du coefficient de dégradation du bien, l'estimation du coût des travaux et les financements mobilisables, le montage des conventions de loyer et sur la définition du mode de gestion du bien immobilier (dont promotion de l'intermédiation) et plan de financement (rentabilité). Ces estimatifs seront dressés au logement afin de permettre aux propriétaires d'arbitrer des choix visant une mixité au sein des immeubles.
- Les syndicats de copropriétés engagés dans des projets de rénovation énergétique (dispositif MaPrime Rénov' Copropriétés prenant en compte le dispositif expérimental Ma Prime Rénov' « Petite Copro »), d'adaptation des parties communes (dispositif Ma Prime Adapt') ou de sortie d'habitat indigne (dispositif Ma Prime Logement Décent).
- Tout autre propriétaire, sans conditions de ressources, de fragilité ou de conventionnement, qui serait « éligible » aux aides des collectivités (ou communes) sur le périmètre : façades, sortie de péril, infraction au RSD, devantures commerciales, etc.

Dans le cadre de ces prestations d'AMO, le prestataire réalisera, à minima, les prestations suivantes :

- Audit énergétique (pour les projets de rénovation et sortie d'habitat indigne ou dégradé), diagnostic autonomie (pour les projets d'adaptation), diagnostic technique de copropriétés (pour la mobilisation du dispositif expérimental MPR « Petite Copro ») et diagnostic LHI (pour les projets de sortie d'habitat indigne)
- Information et accompagnement sur les autorisations d'urbanisme à déposer,
- Préparation et accompagnement à l'élaboration d'un programme de travaux hiérarchisés et phases (conseils techniques, gains réalisables, analyse de devis…), au suivi et à la réception des travaux,
- Accompagnement social du ménage si nécessaire en lien avec les professionnels, y compris dans le cadre de la résorption de l'habitat

PROJET

indigne : traitement des situations, accompagnement social des ménages, aide aux relogements temporaires ou définitifs,

- Accompagnement financier, construction du plan de financement prévisionnel (avec identification de l'apport personnel, identification et calcul des subventions ANAH et des collectivités), recherche de solutions de financement complémentaires afin d'assurer la solvabilité du ménage (notamment les possibilités d'avance et/ou de prêts apportées notamment par PROCIVIS, CEE, la fondation du patrimoine, la CAF, la MDPH, les caisses de retraites, Action Logement, etc.),
- Montage, aide au dépôt et suivi des dossiers de subventions, assistance lors des demandes de paiement des subventions et demandes d'avances et de soldes auprès de l'Anah, de l'EPCI, des communes et des autres financeurs identifiés, y compris celles qui interviendront après la fin de la présente convention.

Le prestataire est un opérateur agréé ou habilité par l'ANAH (article L.232-3 du code de l'énergie ou L. 365-3 du code de la construction et de l'habitation) pour l'ensemble des prestations d'assistance à maitrise d'ouvrage prévues dans le cadre de cette OPAH-RU. En cas d'évolution des dispositifs ANAH pendant la durée de l'OPAH-RU, le prestataire continuera à assurer des prestations d'AMO conformément aux nouveaux dispositifs, à destination des différents publics cibles du volet incitatif.
A noter que les propriétaires sont libres de choisir d'être accompagnés par un accompagnateur agréé de leur choix, sans obligation de recourir au prestataire de l'OPAH-RU pour le montage de leur dossier de rénovation énergétique, d'adaptation ou de rénovation totale. Dans ce cas de figure, le prestataire de l'OPAH-RU assurera une information complète aux ménages éligibles sur la possibilité d'obtenir des aides complémentaires des collectivités et sur le processus à suivre pour les demander.

6.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

Sous la responsabilité du service Habitat de la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux, le prestataire du suivi-animation veillera à assurer une coordination opérationnelle avec l'ensemble des partenaires, notamment avec :

- les services compétents de la Communauté d'agglomération, des communes de Périgueux, Coulounieix-Chamiers,Sanilhac et Trelissac , du Département de la Dordogne, de l'Anah,
- les services instructeurs des demandes de subventions,
- les services en charge des procédures coercitives
- les acteurs du secteur social,
- les autres partenaires intervenant sur des thématiques spécifiques (ADIL, CAUE,CAF, PDLHI..),
- les instructeurs ADS / ABF,
- Les Espaces Conseil France Rénov'

6.3. Évaluation et suivi des actions engagées

6.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

PROJET

6.3.2. Bilans et évaluation finale

Un bilan annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité du maître d'ouvrage en comité de pilotage. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération.

a/ Bilan annuel:

Le bilan annuel établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage sera plus complet que le rapport d'avancement dans la mesure où il ouvrira des perspectives pour la bonne continuité du programme. Il sera validé à l'occasion du comité stratégique annuel.

Ce rapport devra faire état des éléments suivants :

- pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif ; coûts et financements ; maîtrise d'œuvre ; impact sur le cadre de vie et la vie sociale ;
- pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif ; état d'avancement du dossier ; plan et financement prévisionnel ; points de blocage.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la convention. Elles feront si nécessaire l'objet d'un avenant à la convention.

b/ Bilan final :

Sous la responsabilité du maître d'ouvrage, un bilan final du programme sous forme de rapport devra être présenté au comité de pilotage stratégique en fin de mission. Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs ;
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation des propriétaires (et locataires) et acteurs de l'habitat ; coordination du projet et des acteurs ; problèmes techniques, déroulement des chantiers ; relations entre les maîtres d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les entreprises ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants ;
- Recenser les solutions mises en œuvre ;
- Fournir un récapitulatif ou des fiches des opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et aides perçues ;
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur les activités économiques et la vie sociale.

Ce document pourra comporter des propositions d'action à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

L'évaluation finale de l'OPAH-RU devra permettre :

- D'identifier et de qualifier les impacts de l'OPAH-RU
- D'identifier et de comprendre les écarts entre les résultats et les objectifs initiaux
- D'évaluer les conditions de mise en oeuvre des programmes
- D'évaluer le programme à "hauteur d'homme" : profils types et trajectoires socio-résidentielles des bénéficiaires, perceptions du logement avant/après les travaux, ….
- D'identifier les facteurs de blocage et les conditions pour les dépasser, d'établir des propositions de redéfinition des objectifs, des aides apportées ou des modalités de mise en oeuvre du programme, etc.

PROJET

Une telle évaluation pourra prendra appui sur :

- Une lecture évaluative des documents cadres des dispositifs, des tableaux de bords et autres outils de suivi;
- Un bilan quantitatif - géographique et thématique - des aides distribuées et du profil des bénéficiaires ;
- Une mise en perspective des résultats des dispositifs avec les évolutions territoriales, socio-démographiques et immobilières qui se sont exprimées localement ;
- Une analyse « concurrentielle » entre les montages techniques et financiers liés aux dispositifs existants et les projets réalisés ou réalisables sans l'appui des aides de l'ANAH, de la collectivité et de leurs partenaires ;
- Une analyse des impacts immobiliers du programme ;
- La réalisation de 20 entretiens (élus concernés, services, partenaires, investisseurs/propriétaires bailleurs, prescripteurs, agences immobilières…) et l'envoi d'un questionnaire aux bénéficiaires du programme

PROJET

Chapitre VI – Communication.

Article 7 - Communication

Le maître d'ouvrage du programme s'engage à mettre en œuvre notamment les actions d'information et de communication présentées ci –dessous :

- Elaboration d'un plan de communication
- Création et diffusion de supports de communication (plaquettes, affiches, panneaux, bâches chantier…)
- Diffusion d'information via articles presse, bulletins d'informations, site internet, courriers propriétaires, etc,
- Opération de promotions des dispositifs : conférence de presse, reportages, autres manifestations, …
- Réunions auprès de potentiels prescripteurs : personnel de mairie, professionnels de l'immobilier, du bâtiment, notaires, intervenants à domiciles, etc. .

Le maître d'ouvrage du programme, les signataires et l'opérateur s'engagent aussi à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de la charte graphique de l'Etat. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'OPAH

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro gris (0 808 800 700) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

L'opérateur assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'il élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.
Il reproduira dans ces supports à la fois le logo type et la mention du numéro et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre des OPAH, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».
Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, l'organisme d'animation devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec le délégataire des aides à la pierre, qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et qui validera les informations concernant l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès du pôle Communication, coordination et relations institutionnelles (PCCRI) de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants :

PROJET

guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH, ils s'engagent à les faire connaître au PCCRI de l'Anah et les mettre à sa disposition libres de droits.

Enfin, le maître d'ouvrage et l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

PROJET

Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.

Article 8 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah du jj/mm/aa *(date qui ne peut être antérieure à la date de signature apposée par le dernier signataire)* au jj/mm/aa.

Article 9 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 10 – Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, au porteur associé du programme SARE, ainsi qu'au délégué de l'agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Le délégué de l'Anah dans le département est chargé de l'intégration des informations de la convention dans Contrat Anah.

PROJET

Fait en 7 exemplaires à Périgueux, le

Pour le maître d'ouvrage,
le Président de la communauté
d'agglomération Le Grand Périgueux

M. Jacques AUZOU

Pour l'État,
la Préfete de Dordogne, délégué de l'Agence
nationale de l'habitat dans le département

Mme Marie AUBERT

Pour le Département de la Dordogne,
le Président

M. Germinal PEIRO

Pour la Commune de Périgueux
Pour la Maire empêchée
Le Premier adjoint

M. Emeric LAVITOLA

Pour la Commune Coulounieix-
Chamiers
Le Maire

M. Thierry CIPIERRE

Pour la Commune de Sanilhac
Le Maire

M. Jean-Louis AMELIN

Pour la commune de Trélissac
Le Maire

M. Francis COLBAC

PROJET

ANNEXES.....**67**

ANNEXE 1 – Périmètre PSVM Périgueux……..68

ANNEXE 2 – Périmètre ORT et liste des Rues……..69

ANNEXE 3 – Périmètre Grand Quartier de la Gare……..…80

ANNEXE 4– Périmètre OPAH-RU et liste des rues ……....81

ANNEXE 5 – Périmètre pressenti étude Permis de Louer……..95

ANNEXE 6 – Périmètre repéré enjeux habitat dégradé / vacance / façade ……96

ANNEXE 7 – Listes des projets Action Cœur de ville ……98

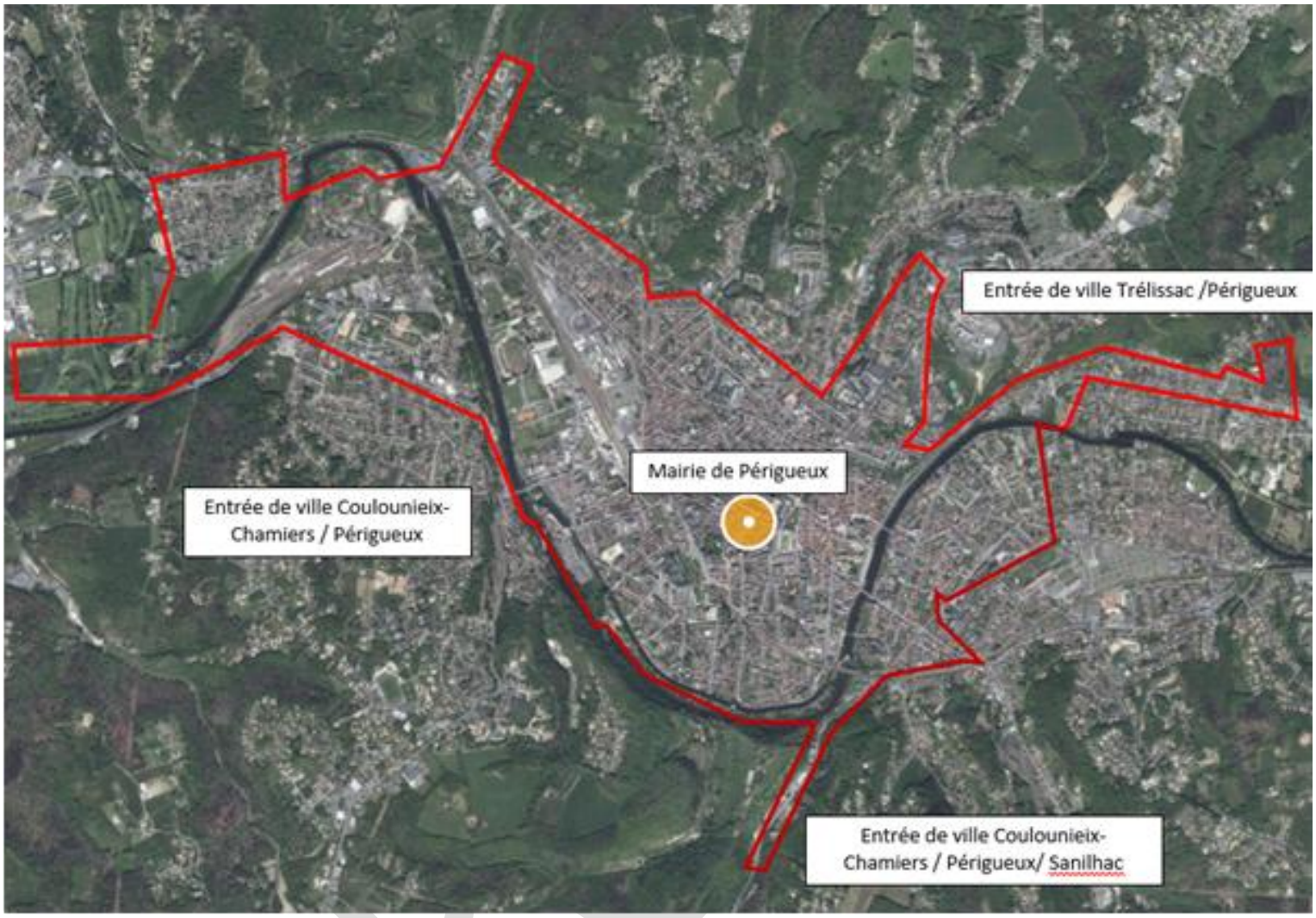
ANNEXE 8 : Carte copropriétés potentiellement fragiles……..102

PROJET

ANNEXE 1 : Périmètre Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur Périgueux



ANNEXE 2 : Périmètre ORT- ACV et Liste des rues



NOM DE RUE	COTE PAIR	COTE IMPAIR
Îlot de la Cité		
Avenue Cavaignac	complète	complète
Avenue du 50ème RI	complète	complète
Rue des Casernes	complète	complète
Rue du 15e Tirailleurs Algériens	complète	complète
Rue Saint Astier	complète	complète
Rue St Etienne	complète	complète
Centre Ville		
Allée d'Aquitaine	complète	complète
Avenue de Lattre de Tassigny	complète	complète
Boulevard Montaigne	complète	complète
Cours Fénelon	complète	complète
Esplanade Badinter	complète	complète

Place Bugeaud	complète	complète
Place du 8 mai	complète	complète
Place du Général de Gaulle	complète	complète
Place du Généréal Leclerc	complète	complète
Place Francheville	complète	complète
Place Louis Magne	complète	complète
Place Maurois	complète	complète
Place Michel de Montaigne	complète	complète
Place Roosevelt	complète	complète
Place Yves Guéna	complète	complète
Rues du Président Wilson	complète	complète
Rue Alsace Lorraine	complète	complète
Rue Antoine Gadaud	complète	complète
Rue Arago	complète	complète
Rue Bodin	complète	complète
Rue du 4 Septembre	complète	complète
Rue du Bac	complète	complète
Rue du Jardin Public	complète	complète
Rue Eugène Le Roy	complète	complète
Rue Fayard Hervé	complète	complète
Rue Gambetta	complète	complète
Rue Guynemer	complète	complète
Rue Lestin	complète	complète
Rue Loittré	complète	complète
Rue Louis Mie	complète	complète
Rue Malleville	complète	complète
Rue Mangold	complète	complète
Rue Michelet	complète	complète
Rue Nouvelle des Quais	complète	complète
Rue Sirey	complète	complète
Rue Thiers	complète	complète
Rue Victor Hugo	complète	complète
Rue Waldeck Rousseau	complète	complète
square Jean Jaurès	complète	complète
Allées Tourny	complète	complète
Chemin de Gamenson	complète	complète
Cours Tourny	complète	complète
Rue Bacharetie	complète	complète
Impasse Saint Simon	complète	complète
Parvis frères Augières	complète	complète
Rue Alfred de Musset	complète	complète
Avenue Georges Pompidou	du 2 au 76	du 1 au 75
Rue docteur A de Lacrouzille	complète	complète
Rue de l'Arsault	complète	complète
Rue du Parc	complète	complète
Rue Fournier Lacharmie	complète	complète
Rue Paul Louis Courier	complète	complète

PROJET

Puyrousseau / Clos Chassaing		
Boulevard Ampère	complète	complète
Impasse Gaston Faure	complète	complète
Rue Beleyme	complète	complète
Rue Clos Chassaing	complète	complète
Rue Combe des Dames	du 2 au 50	du 1 au 19
Rue de la Boetie	complète	complète
Rue Ludovic Trarieux	Du 2 au 50	Du 1 au 35
Rue Pierre Curie	complète	complète
Place Beleyme	complète	complète
Rue Chillaud	complète	complète
Impasse du Chatelou	complète	complète
Rue du Chatelou	complète	complète
Rue Georges Goursat	complète	complète
Rue du Terme Saint Sicaire	Du 2 au 30	Du 1 au 23
Rue de l'Acqueduc	complète	complète
Rue du petit réservoir	complète	complète
Rue Bordas	complète	complète
Rue Philippe Parrot	complète	complète
Rue Jean Lanmajou	complète	complète
Rue Victor Basch	complète	complète
Rue Pasteur	complète	complète
Rue Lagrange Chancel	complète	complète
Boulevard De Puyrousseau	Du 2 au 50	Du 1 au 49
Rue du Cluzeau	complète	complète
Rue Biron	complète	complète
Place de Verdun	complète	complète
Rue Forquenot	complète	complète
Rue Sevène	Du 2 au 22	Du 1 au 39
Rue André Faure	Du 2 au 42	Du 1 au 39
Rue Jules Ferry	Du 2 au 38	Du 1 au 31
Rue des Ateliers	Du 2 au 26	Du 1 au 31
Rue du Dépôt	Du 2 au 22	Du 1 au 33
Place du Toulon	complète	complète
Rue de l'Abime	Du 2 au 30	Du 1 au 41

Vésone - La Cité		
Avenue Cavagnac	complète	complète
Avenue du 50ème RI	complète	complète
Avenue jay de Beaufort	complète	complète
Boulevard Bertran de Born	complète	complète
Boulevard des Arènes	complète	complète
Boulevard Lakanal	complète	complète
Boulevard Vésone	complète	complète
Place de la Cité	complète	complète
Rond point du Président Charles Durand	complète	complète

PROJET

Rue Alary	complète	complète
Rue Claude bernard	complète	complète
Rue Courbet	complète	complète
Rue de la cité	complète	complète
Rue de l'Amphithéâtre	complète	complète
Rue de l'Ancien Evéché	complète	complète
Rue de Strasbourg	complète	complète
Rue de Turenne	complète	complète
Rue des Casernes	complète	complète
Rue des Gladiateurs	complète	complète
Rue des Thermes	complète	complète
Rue des Thermes prolongée	complète	complète
Rue des Vieilles boucheries	complète	complète
Rue des Vieux Cimetières	complète	complète
Rue du 15ème tirailleur Algérien	complète	complète
Rue du 26ème R.I.	complète	complète
Rue du Gymnase	complète	complète
Rue Duguesclin	complète	complète
Rue E. Lafon	complète	complète
Rue Emile Combe	complète	complète
Rue Ernest Guillier	complète	complète
Rue le Bayard	complète	complète
Rue Ledru Rollin	complète	complète
Rue Paul Bert	complète	complète
Rue Romaine	complète	complète
Rue Saint Astier	complète	complète
Rue Saint Etienne	complète	complète
Rue Saint Pierre Es Liens	complète	complète
Rue Sainte Marie	complète	complète
Rue Sainte Ursule	complète	complète
Chemin du Rousseau	complète	complète
Chemin du Halage	complète	complète
Rue Sainte Claire	complète	complète
Impasse Sainte Claire	complète	complète
Promenade du Canal	complète	complète
Rue Léon Felix	complète	complète
Impasse Léon Felix	complète	complète
Passage Léon Felix	complète	complète
Rue de Campniac	complète	complète
Impasse de Campniac	complète	complète
Rue Lacalprenede	complète	complète
Impasse Lacalprenede	complète	complète
Rue du Professeur Peyrot	complète	complète
Rue de Vésone	complète	complète
Impasse de Vésone	complète	complète
Rue André Eymard	complète	complète

PROJET

Rue de la Tombelle	complète	complète
Rue du Colonel Raynal	complète	complète
Rue des Collines	complète	complète
Rue Font Laurière	complète	complète
Rue Siegfried	complète	complète
Rue Ribot	complète	complète
Rue Maurice Feaux	complète	complète
Rue Ferdinand Dupuy	complète	complète
Rue Paul Louis Doumer	complète	complète
Rue Font Claude	complète	complète

Gour de l'Arche		
Chemin de Saltgourde	complète	complète
Chemin de la beauronne	complète	complète
Route d'Angoulême	complète	complète
Rue de Entrepreneurs	du 16 au 20	du 17 au 21
Rue de la Beauronne	complète	complète
Rue de la Source	complète	complète
Rue de l'Isle	complète	complète
Rue des Retraités	du 22 au 68	du 21 au 69
Rue des Sports	complète	complète
Rue Jean Bart	complète	complète
Rue Pierre Brantôme	du 38 au 80	du 41 au 89
Rue Raudier	complète	complète
Rue Suzanne Lacore	complète	complète
Pour l'extension projet ferme urbaine: pas de noms de rue		

Counounieix- Chamiers (NPNRU Coulounieix- Espace Jacqueline Auriol/Cité Jean Moulin et Entrées de ville)		
Rue Albert Camus	complète	complète
Place de l'Amitié	complète	complète
Rue Eugénie Cotton	complète	complète
Rue Général de Gaulle	complète	complète
Rue Gérard Mouty	complète	complète
Rue Gisèle Feyfant	complète	complète
Rue Jean Monnet	complète	complète
Boulevard Jean Moulin	complète	complète
Avenue Maréchal de Lattre de Tassigny (du)	complète	complète
Rue Martin Luther King	complète	complète
Rue Nelson Mandela	complète	complète
Allée Paix (de la)	complète	complète
Rue Pierre Brossolette	complète	complète
Rue René Cassin	complète	complète
Rue Romain Rolland	complète	complète
Place Salvador Allende	complète	complète
Venta de Banos	complète	complète

PROJET

Rue Yves Farges	complète	complete
Impasse Laure Gatet (Quartier de veille)	complète	complète
Rue André Audoux		du 5 au 7bis
Rue Gustave Eiffel	du n°2 au 4	du 5 au 31
Rue Jean Cessat	du n°2 au 4	du 1bis au 3 + 9001
Rue Jean Jacques Rousseau	complète	complète
Rue Jean Macé	complète	complète
Rue Jesse Owens (Quartier de veille)	complète	complète
Rue Jules Ferry		du 1 au 3
Rue Mounet Sully		du 3 au 7
Rue Tananarive	du 8bis au 20	du 3 au 17
Rue Voltaire	14 uniquement	
Rue Docteur Gaston Muraz	2 uniquement	
Rue Georges Clémenceau	2 uniquement	
Rue Liberté (de la)	complète	complète

Bas Toulon		
Chemin des Feutres du Toulon	complète	complète
Route d'Angoulème	complète	complète
Rue de l'adjudant Besnault et du gendarme Lefort	complète	complète
Rue de l'association	complète	complète
Rue de l'Eglise Saint Charles	complète	complète
Rue des Izards	complète	complète
Rue des Jardins Ouvriers	complète	complète
Rue du Rugby	complète	complète
Rue du Tennis	complète	complète
Rue du Vélodrome	complète	complète
Rue F Rongières	complète	complète
Rue G et C Nazière	complète	complète
Voie des Stades	complète	complète

Toulon		
Rue P. Sémard	complète	complète
Rue de l'Abîme	Du 2 au 30	Du 1 au 41
Rue Loucheur	complète	complète

Gare - Saint Martin		
Allée du Port	complète	complète
Avenue du Maréchal Juin	complète	complète
Avenue Henri Barbusse	complète	complète
Impasse du Bassin	complète	complète
Place Plumancy	complète	complète
Place Saint Martin	complète	complète
Rond Point Lanxade	complète	complète
Rue Balzac	complète	complète
Rue barbusse	complète	complète
Rue Carnot	complète	complète

PROJET

Rue Chanzy	complète	complète
Rue Clermont de Piles	complète	complète
Rue Coligny	complète	complète
Rue Cronstadt	complète	complète
Rue de l'Entrepôt	complète	complète
Rue de Metz	complète	complète
Rue de Tunis	complète	complète
Rue de Varsovie	complète	complète
Rue Denis Papin	complète	complète
Rue des Chais	complète	complète
Rue des deux Pons	complète	complète
Rue des Forgerons	complète	complète
Rue des Frères Peyronnet	complète	complète
Rue des Jacobins	complète	complète
Rue des Mobiles de Coulmiers	complète	complète
Rue des Tabacs	complète	complète
Rue des Tabacs et Allée du port	complète	complète
Rue du Bassin	complète	complète
Rue du Général Clergerie	complète	complète
Rue Forgerons	complète	complète
Rue Gambetta	complète	complète
Rue Général Beaupuy	complète	complète
Rue Henri Murger	complète	complète
Rue Icarie	complète	complète
Rue Kléber	complète	complète
Rue Kruger	complète	complète
Rue Léon Dessales	complète	complète
Rue Lestin	complète	complète
Rue Louis Blanc	complète	complète
Rue Michel Rouland	complète	complète
Rue Mirabeau	complète	complète
Rue Murger	complète	complète
Rue Nouvelle du port	complète	complète
Rue Pierre Sémard	complète	complète
Rue Puébla	complète	complète
Rue Rastignac	complète	complète
Rue Saint Gervais	complète	complète
Rue Sébastopol	complète	complète
Rue Solférino	complète	complète
Rue Victor Hugo	complète	complète
Rue Wilson	complète	complète

Saint Georges		
Boulevard Stalingrad	complète	complète
Cours Saint Georges	complète	complète
Impasse Saint Georges	complète	complète
Place Faidherbe	complète	complète
Rue Aubarède	complète	complète

PROJET

Rue Béranger	complète	complète
Rue Bertin	complète	complète
Rue Camille Desmoulin	complète	complète
Rue Clédat	complète	complète
Rue de la Rivière	complète	complète
Rue de l'Alma	complète	complète
Rue des Cébrades	complète	complète
Rue des Chaudronniers	complète	complète
Rue des Près	du 1 au 61	
Rue des Tanneries	complète	complète
Rue des teinturiers	complète	complète
Rue du Général Morand	complète	complète
Rue Gabriel Lacueille	du 2 au 68	du 1 au 87
Rue Jacques le Lorrain	complète	complète
Rue jean Macé	complète	complète
Rue Lacombe	complète	complète
Rue pierre Magne	du 2 au 76	du 1 au 79
Rue Sergent Bonnellie	complète	complète
Rue Talleyrand Périgord	du 2 au 50	du 1 au 93
Rue du 34eme d'Artillerie	complète	complète
Rue du Marechal Joffre	complète	complète
Rue du Maréchal Foch	complète	complète
Boulevard du Petit Change	Du 2 à110	Du 1 à 115
Rue Albert Martin	complète	complète
Rue des Jardiniers	complète	complète
Rue Charnay Frachet	complète	complète
Rue Parmentier	Du 2 au 38	Du 1 au 45
Rue Paul Dumas	complète	complète
Rue du Combattant d'Indochine	complète	complète
Rue du Pavillon	Du 2 au 12	Du 1 au 17

Emprise quartier médiéval		
Avenue Daumesnil	complète	complète
Boulevard Georges Saumande	complète	complète
Boulevard Michel Montaigne	complète	complète
Cours Fénelon	complète	complète
Cours Michel Montaigne	complète	complète
Cours Tourny	complète	complète
Impasse André Saigne	complète	complète
Impasse Conseil	complète	complète
Impasse de la Clarté	complète	complète
Impasse de la gaité	complète	complète
Impasse des Places	complète	complète
Impasse des Remparts	complète	complète
Impasse du Port de Graules	complète	complète
Impasse Limogeanne	complète	complète

PROJET

Impasse Miséricorde	complète	complète
Impasse Sainte Cécile	complète	complète
Impasse Séguier	complète	complète
Passage du Thouin	complète	complète
Passage Taillefer	complète	complète
Place Bugeaud	complète	complète
Place Daumesnil	complète	complète
Place de la Clautre	complète	complète
Place de l'Hôtel de Ville	complète	complète
Place de Navarre	complète	complète
Place du Coderc	complète	complète
Place du Général De Gaulle	complète	complète
Place du Marché au Bois	complète	complète
Place Emile Goudeau	complète	complète
Place Faidherbe	complète	complète
Place Francheville	complète	complète
Place Hoche	complète	complète
Place Michel Montaigne	complète	complète
Place Saint Louis	complète	complète
Place Saint Silain	complète	complète
Pont des Barris	complète	complète
Pont Saint Georges	complète	complète
Rue André Saigne	complète	complète
Rue Aubergerie	complète	complète
Rue Barbecane	complète	complète
Rue Bergère	complète	complète
Rue Berthe Bonnaventure	complète	complète
Rue Chancelier de L'Hôpital	complète	complète
Rue Condé	complète	complète
Rue d'Aguesseau	complète	complète
Rue de la Clarté	complète	complète
Rue de la Constitution	complète	complète
Rue de la Grenade	complète	complète
Rue de la Nation	complète	complète
Rue de la République	complète	complète
Rue de la Sagesse	complète	complète
Rue de la Selle	complète	complète
Rue de la Vertu	complète	complète
Rue de l'Abreuvoir	complète	complète
Rue de l'Ancienne Préfecture	complète	complète
Rue de l'Arc	complète	complète
Rue de l'Etrier	complète	complète
Rue de l'Harmonie	complète	complète
Rue de l'Hôtel de Ville	complète	complète
Rue de l'Oie	complète	complète
Rue de l'Union	complète	complète
Rue Denfert Rochereau	complète	complète
Rue des Augustins	complète	complète

PROJET

Rue des Chaînes	complète	complète
Rue des Dépêches	complète	complète
Rue des Drapeaux	complète	complète
Rue des Farges	complète	complète
Rue des Francais	complète	complète
Rue des Francs Macons	complète	complète
Rue des Places	complète	complète
Rue des Tanneries	complète	complète
Rue du Calvaire	complète	complète
Rue du Cimetière St Silain	complète	complète
Rue du Conseil	complète	complète
Rue du Lys	complète	complète
Rue du Plantier	complète	complète
Rue du Port de Graules	complète	complète
Rue du Puits de la Fouine	complète	complète
Rue du Puits Limogeanne	complète	complète
Rue du Séminaire	complète	complète
Rue du Serment	complète	complète
Rue Eguillerie	complète	complète
Rue Fénelon	complète	complète
Rue Fulbert Dumonteil	complète	complète
Rue Hervé Fayard	complète	complète
Rue Judaïque	complète	complète
Rue la de Bride	complète	complète
Rue Lanmary	complète	complète
Rue Limogeanne	complète	complète
Rue Magne	complète	complète
Rue Malesherbes	complète	complète
Rue Mataguerre	complète	complète
Rue Mauvard	complète	complète
Rue Mignot	complète	complète
Rue Milor	complète	complète
Rue Modeste	complète	complète
Rue Montaigne	complète	complète
Rue Notre Dame	complète	complète
Rue Nouvelle des Quais	complète	complète
Rue Pierre Magne	complète	complète
Rue Roletrou	complète	complète
Rue Saint Roch	complète	complète
Rue Saint Front	complète	complète
Rue Saint Joseph	complète	complète
Rue Saint Louis	complète	complète
Rue Saint Silain	complète	complète
Rue Sainte Marthe	complète	complète
Rue Salinière	complète	complète
Rue Salomon	complète	complète
Rue Séguier	complète	complète
Rue Sully	complète	complète

PROJET

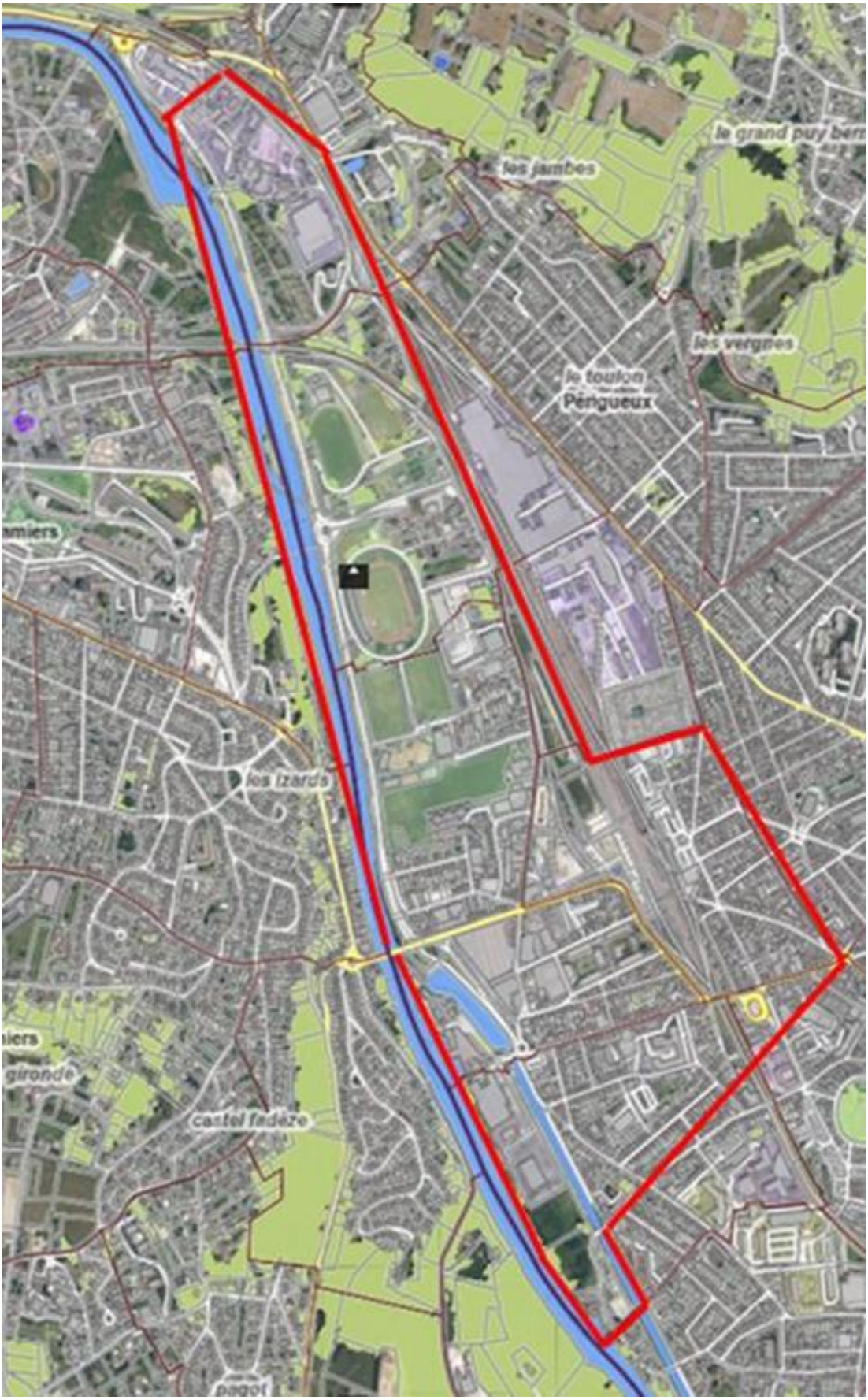
Rue Taillefer	complète	complète
Rue Tourville	complète	complète
Rue Tranquille	complète	complète
Rue Voltaire	complète	complète
Ruelle des Farges	complète	complète

Entrée de Ville Périgueux - Sanilhac - Coulounieix		
Rue de Bergerac (P et S)	complète	complète
Route de la Rampinsolle (CC et S)	Jusqu'au 1080	Jusqu'au 1080
Rue Fontaine des Malades (P)	complète	complète
Chemin de la Maladrerie (P)	complète	complète
Rue du Pont Japhet (P)	complète	complète
Rue Leon Bloy (P)	complète	complète
Rue Emile Chaumont (P)	complète	complète
Rue de la Fontaine (S)	complète	complète
Rue Beylot (S)	complète	complète
Rue Merlet (S)	complète	complète
Rue des Ecoles (S)	complète	complète
Impasse Saint Georges (S)	complète	complète

Entrée de Ville Périgueux- Trélissac		
Avenue Michel Grandou (T)	Du 2 au 190	Du 1 au 163
Rue des Digitales (T)	Jusqu'au 15	

PROJET

ANNEXE 3 – Périmètre Grand Quartier de la Gare



ANNEXE 4– Liste des rues Périmètre OPAH-RU

îlot de la Cité		
Rue du 15e Tirailleurs Algériens		
Rue Saint Astier		
Rue des Casernes		
Avenue du 50ème RI	côté pair	
Rue St Etienne		
Avenue Cavaignac		
Emprise Bassin		
Rue Claude Bernard		côté impair du 137 au 145
Chemin de Halage		côté impair du 77 au 79
Rue Nouvelle du Port	côté pair le 2	côté impair du 1 au 5
Rue du Général Clergerie		côté impair
Allée du Port		
Rue des Chais		
Rue des Tabacs		
Rue Clermont De Piles		
Rue Henri Murger		
Rue Rastignac		
Rue de l'Entrepôt		
Rue du Bassin		
Avenue du Maréchal Juin		
Emprise St Martin - la Gare		
Avenue du Maréchal Juin		
Rue des Forgerons	côté pair du 30 au 32	côté impair le 27
Rue Wilson		
Rue Saint Gervais		
Rue Chanzy		
Rue des Frères Peyronnet		
Rue des Mobiles de Coulmiers		
Rue de Metz	Jusqu'au 6 bis	côté impair du 3 au 15
Rue Louis Blanc		
Rue Puebla		

PROJET

Rue Denis Papin		
Rue de Tunis		
Rue Kléber		côté impair du 1 au 17
Rue Sébastopol		
Rue Mirabeau		
Avenue Henri Barbusse		
Place Saint Martin		
Rue Gambetta	côté pair à partir du 76	côté impair à partir du 59
Rue Leon Dessalles	côté pair du 2 au 14	côté impair
Rue Cronstadt		
Rue des Jacobins		côté impair du 17 au 31
Rue Victor Hugo	côté pair à partir du 82	côté impair à partir 87
Rue Lagrange Chancel	côté pair du 2 au 6	
Rue Coligny		
Rue Solferino		
Rue Michel Rouland		
Rue Général Beaupuy		
Rue Icarie		
Rue Pierre Sémard	côté pair du 2 au 18	côté impair 1 au 9
Emprise quartier médiéval		
Avenue Daumesnil		
Avenue Georges Pompidou		Côté impair du 3 au 9
Boulevard Georges Saumande		
Place de l'Hôtel de Ville		
Place Saint Silain		
Cours Fénelon		
Allées de Tourny		
Cours Tourny		
Cours Saint-Georges		
Impasse André Saigne		
Impasse Conseil		
Impasse de la Clarté		
Impasse de la gaité		
Impasse des Places		
Impasse des Remparts		

PROJET

Impasse du Port de Graules		
Impasse Limogeanne		
Impasse Miséricorde		
Impasse Sainte Cécile		
Impasse Séguier		
Passage Taillefer		
Place Bugeaud		
Place Daumesnil		
Place de la Clautre		
Place de Navarre		
Place du Coderc		
Place du Marché au Bois		
Place Emile Goudeau		
Place Francheville	côté pair du 26 au 38	
Place la de Clautre		
Place Hoche		
Place Michel Montaigne		
Place Saint Louis		
Place Yves Guena		
Ruelle des Farges		
Pont des Barris		
Pont Saint Georges		
Rue André Saigne		
Rue Aubergerie		
Rue Barbecane		
Rue Bergère		
Rue Berthe Bonnaventure		
Rue Chancelier de L'Hôpital		
Rue Condé		
Rue d'Aguesseau		
Rue de l'Abreuvoir		
Rue de l'Ancienne Préfecture		
Rue de l'Arc		
Rue de l'Arsault		
Rue de l'Etrier		

PROJET

Rue de l'Hôtel de Ville		
Rue de l'Oie		
Rue de l'Union		
Rue de la Clarté		
Rue de la Constitution		
Rue de la République		
Rue de la Sagesse		
Rue de l'Harmonie		
Rue de la Selle		
Rue de la Vertu		
Rue Denfert Rochereau		
Rue des Augustins		
Rue des Chaînes		
Rue des Dépêches		
Rue des Drapeaux		
Rue des Farges		
Rue des Francais		
Rue des Francs Macons		
Rue Fournier-Lacharmie		
Rue des Places		
Rue des Tanneries		
Rue du Calvaire		
Rue du Cimetière St Silain		
Rue du Conseil		
Rue du Lys		
Rue du Plantier		
Rue du Port de Graules		
Rue du Puits de la Fouine		
Rue du Puits Limogeanne		
Rue du Séminaire		
Rue du Serment		
Rue Eguillerie		
Rue Fénelon		
Rue Fulbert Dumonteil		
Rue Hervé Fayard		

PROJET

Rue Judaïque		
Rue la de Bride		
Rue Lanmary		
Rue Limogeanne		
Rue Malesherbes		
Rue Mataguerre		
Rue Mauvard		
Rue Mignot		
Rue Milor		
Rue Modeste		
Rue Montaigne		
Rue Notre Dame		
Rue Nouvelle des Quais		
Rue Roletrou		
Rue Saint Roch		
Rue Saint Front		
Rue Saint Joseph		
Rue Saint Louis		
Rue Saint Silain		
Rue Sainte Marthe		
Rue Salinière		
Rue Salomon		
Rue Séguier		
Rue Sully		
Rue Taillefer		
Rue Tourville		
Rue Tranquille		
Rue Voltaire		
Rur de la Nation		
Place Faidherbe		
Rue Pierre Magne		
Cours Michel Montaigne		
Rue de la Grenade		
Boulevard Michel Montaigne		
Place du Général De Gaulle		

PROJET

Place du Général Leclerc		
Passage du Thouin		

Entrée de Ville Périgueux - Sanilhac - Coulounieix		
Rue de Bergerac (P et S)	complète	complète
Route de la Rampinsolle (CC et S)	Jusqu'au 1080	Jusqu'au 1080
Rue Fontaine des Malades (P)	complète	complète
Chemin de la Maladrerie (P)	complète	complète
Rue du Pont Japhet (P)	complète	complète
Rue Leon Bloy (P)	complète	complète
Rue Emile Chaumont (P)	complète	complète
Rue de la Fontaine (S)	complète	complète
Rue Beylot (S)	complète	complète
Rue Merlet (S)	complète	complète
Rue des Ecoles (S)	complète	complète
Impasse Saint Georges (S)	complète	complète

Entrée de Ville Périgueux- Trélissac		
Boulevard Georges Saumande		
Rue de l'Arsault		
Avenue Michel Grandou (T)	Du 2 au 190	Du 1 au 163
Rue des Digitales (T)	Jusqu'au 15	

Entrée de Ville Périgueux- Coulounieix		
Avenue du Maréchal juin		
Rue du Tennis		
Rue Gilbert et Claude Nozieres		
Place du General de Gaulle (CC)		
Avenue du General de Gaulle (CC)	Cote pair jusqu'à quel numéro ?	Cote impair jusqu'à quel numéro ?

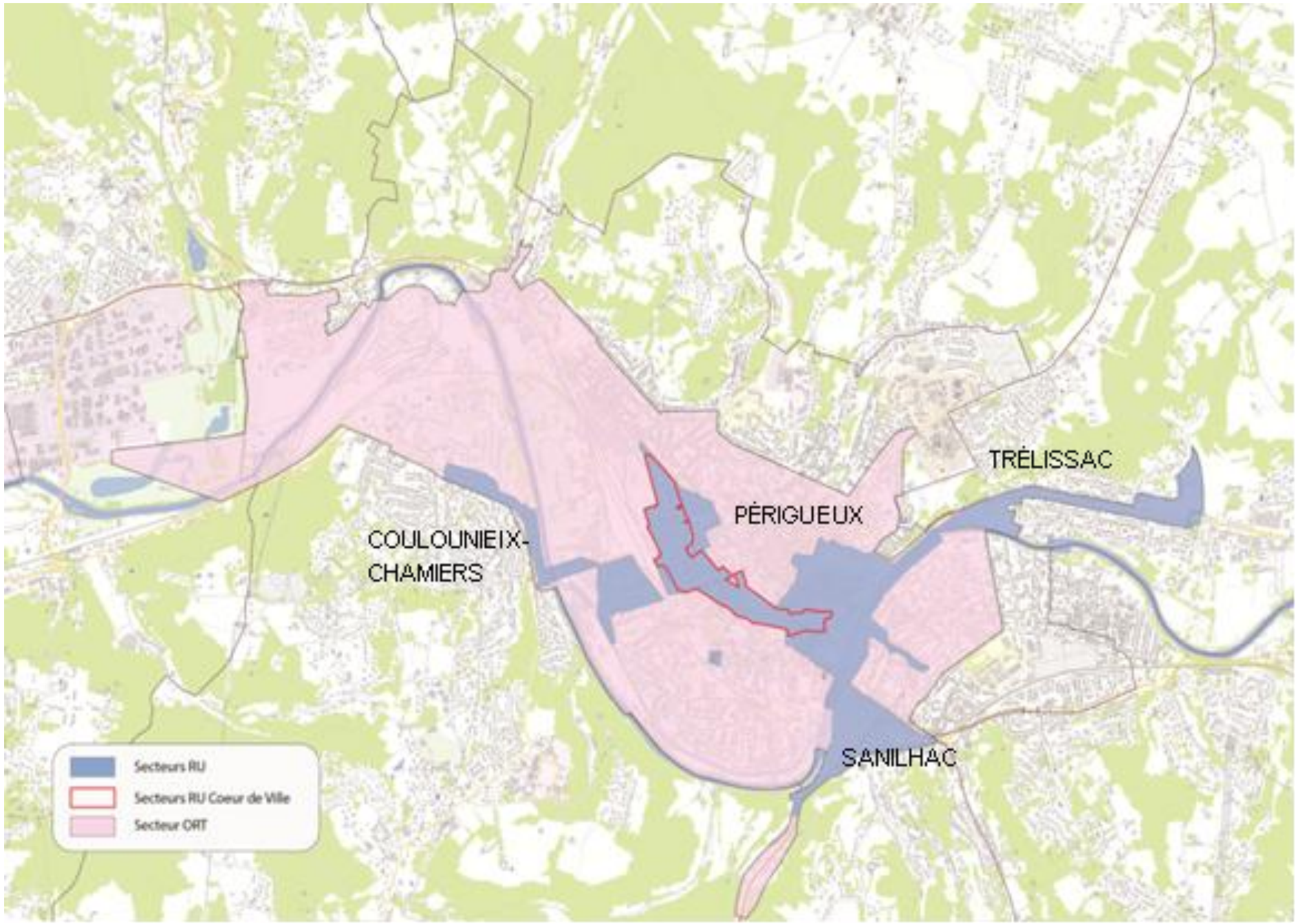
PROJET

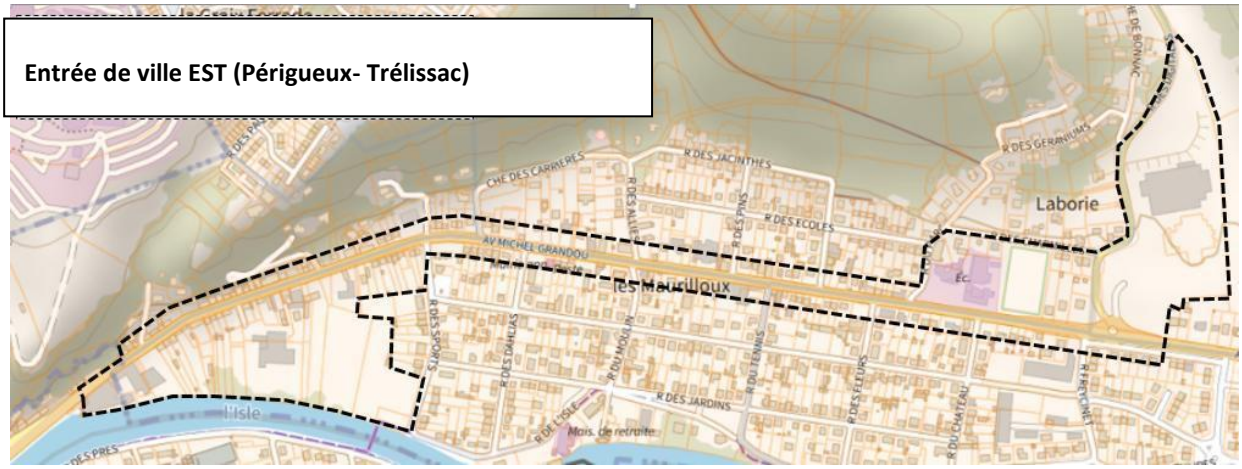
Cœur de ville RU +		
Rue Denfert Rochereau		
Place de la Clautre		
Rue du Séminaire		
Rue du Calvaire	Coté pair à partir du 6	Cote impair à partir du 5
Rue Taillefer		
Rue Aubergerie	A partir du 18	A partir du 25
Rue des Farges		
Rue de la Selle		
Rude la Bride		
Rue Condé		
Rue Saliniere	Jusqu'au 4	Jusqu'au 5
Rue du Serment		
Rue de l'ancien Hôtel de Ville		
Rue St Silain		
Rue Fulbert Dumonteil		
Rue André Saigne	Jusqu'au 8	Jusqu'au 9
Impasse Sainte Cécile		
Passage Sainte Cécile		
Rue Chancelier de l'Hôpital	Jusqu'au 3	Jusqu'au 10
Place Francheville	A partir du 34	A partir du 21
Place Bugeaud	Jusqu'au 18	Jusqu'au 11
Rue Ernest Guiller	A partir du 24	A partir du 15
Rue Bertrand Duguesclin	A partir du 10	
Impasse Lafayette		
Rue Lafayette	A partir du 12	A partir du 13
Rue Antoine Gadaud	Jusqu'au 6	Jusqu'au 7
Rue Arago		
Place Louis Magne		
Rue Ste Ursule	A partir du 16	A partir du 21
Rue Alsace Lorraine		

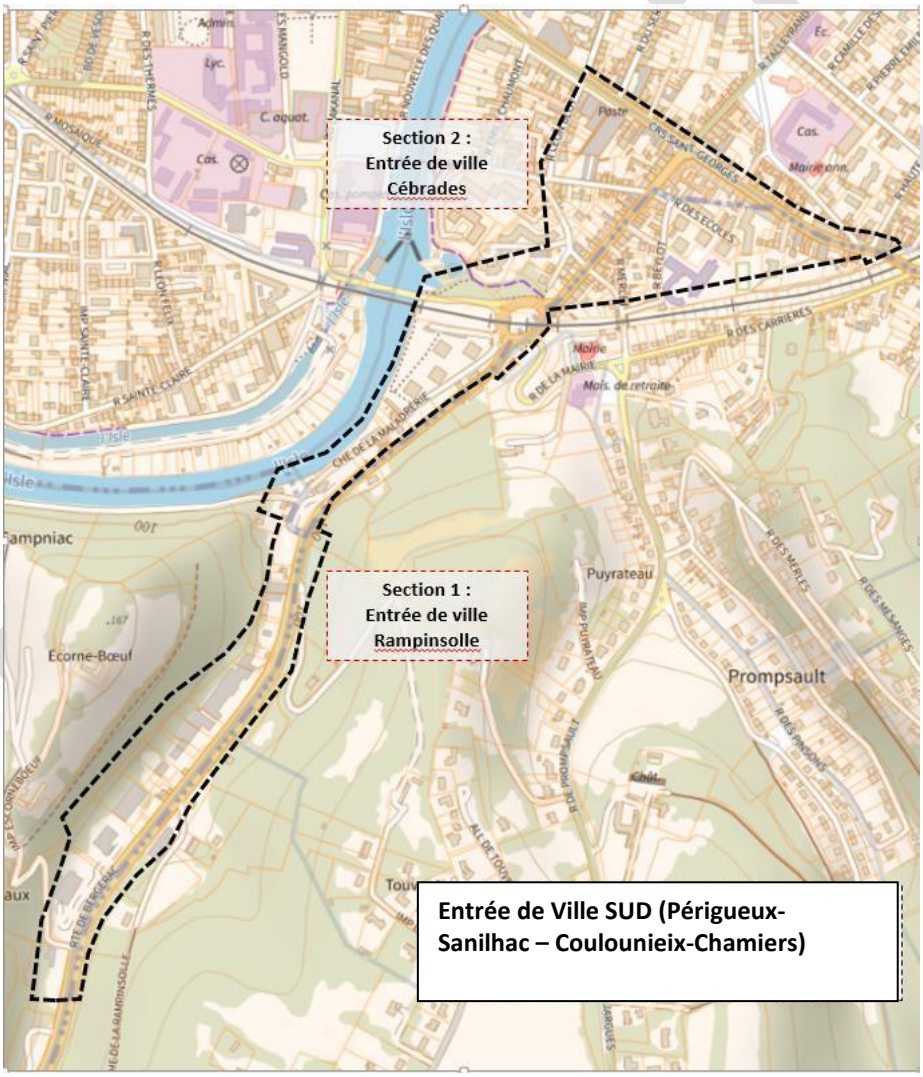
PROJET

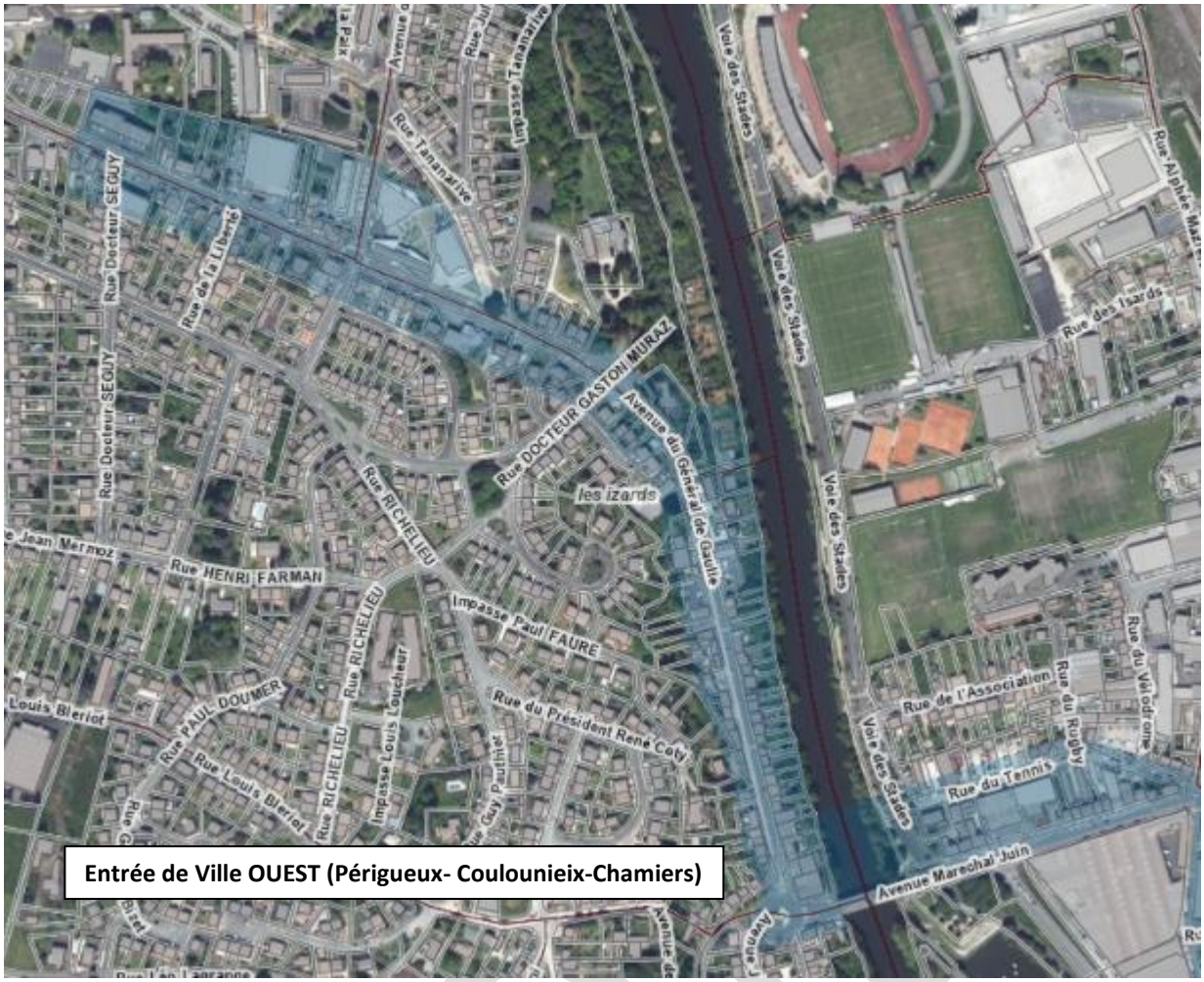
Rue Thiers	Jusqu'au 18	Jusqu'au 9
Avenue Mal juin	Du 60 au 86	Du 71 au 93
Rue Chanzy		
Rue Mobiles de Coulmiers		
Rue Carnot		
Rue Kleber	Jusqu'au 4	Jusqu'au 11
Rue Solferino		
Rue Louis Blanc		
Rue Sébastopol		
Rue Denis Papin		
Rue Mirabeau		
Rue Puebla		
Rue de Tunis		
Rue Henri Barbusse		
Rue Gambetta	A partir du 92	A partir du 79
Rue Cronstadt	Jusqu'au 16	Jusqu'au 15
Rue Coligny	Jusqu'au 14	Jusqu'au 17
Rue Michel Roulland		
Rue Général Beaupuy		
Rue Victor Hugo	A partir du 134	A partir du 127

PROJET


TRÉLISSAC
PÉRIGUEUX
COULOUNIEIX-
CHAMIERS
SANILHAC
Secteurs RU
Secteurs RU Coeur de Ville
Secteur ORT


Entrée de ville EST (Périgueux- Trélissac)
Laborie
Les Mauriloux
l'Isle

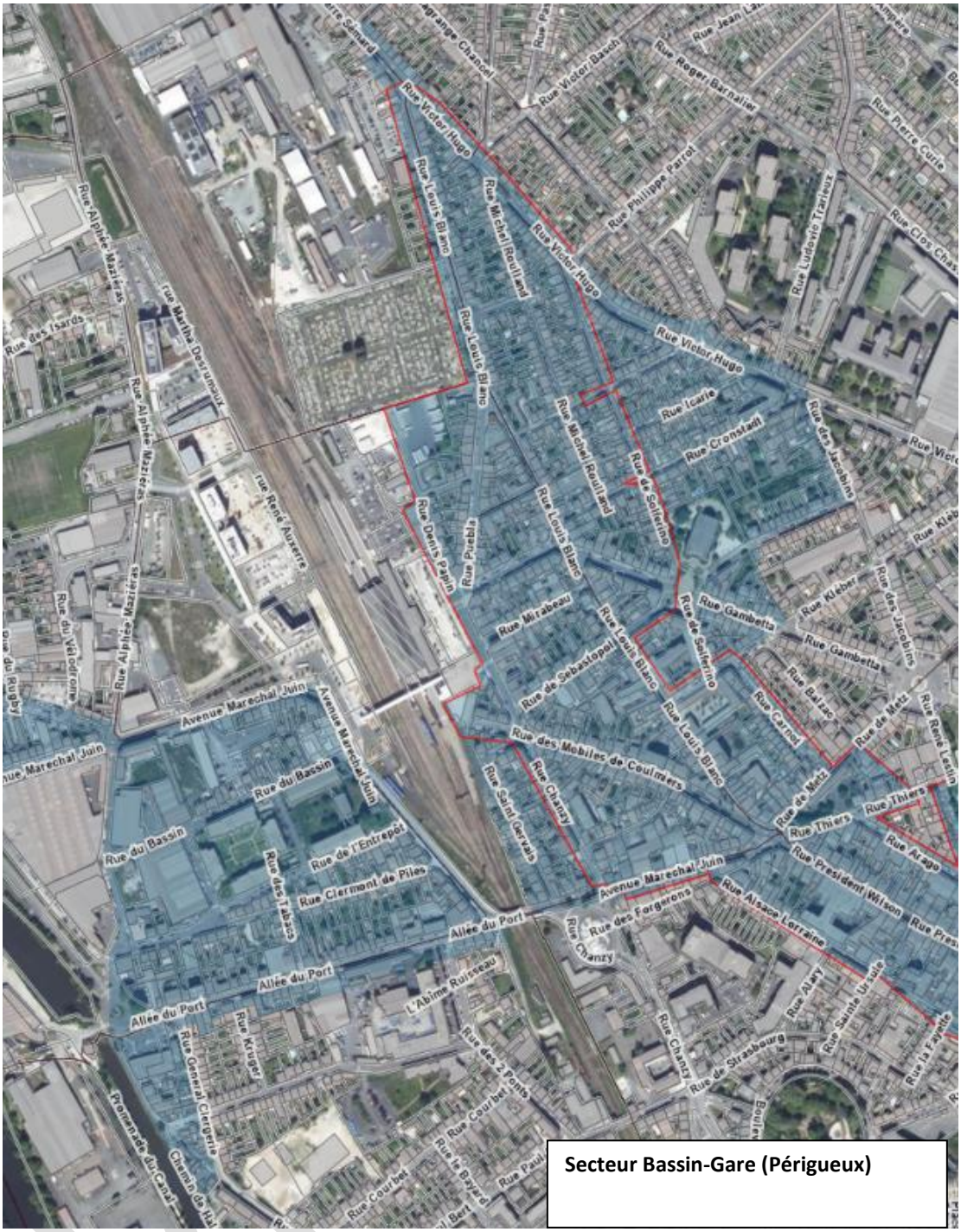

Section 2 :
Entrée de ville
Cébrades
Section 1 :
Entrée de ville
Rampinsolle
Puyrateau
Prompsault
Ecorne-Bœuf
Entrée de Ville SUD (Périgueux-
Sanilhac – Coulounieix-Chamiers)



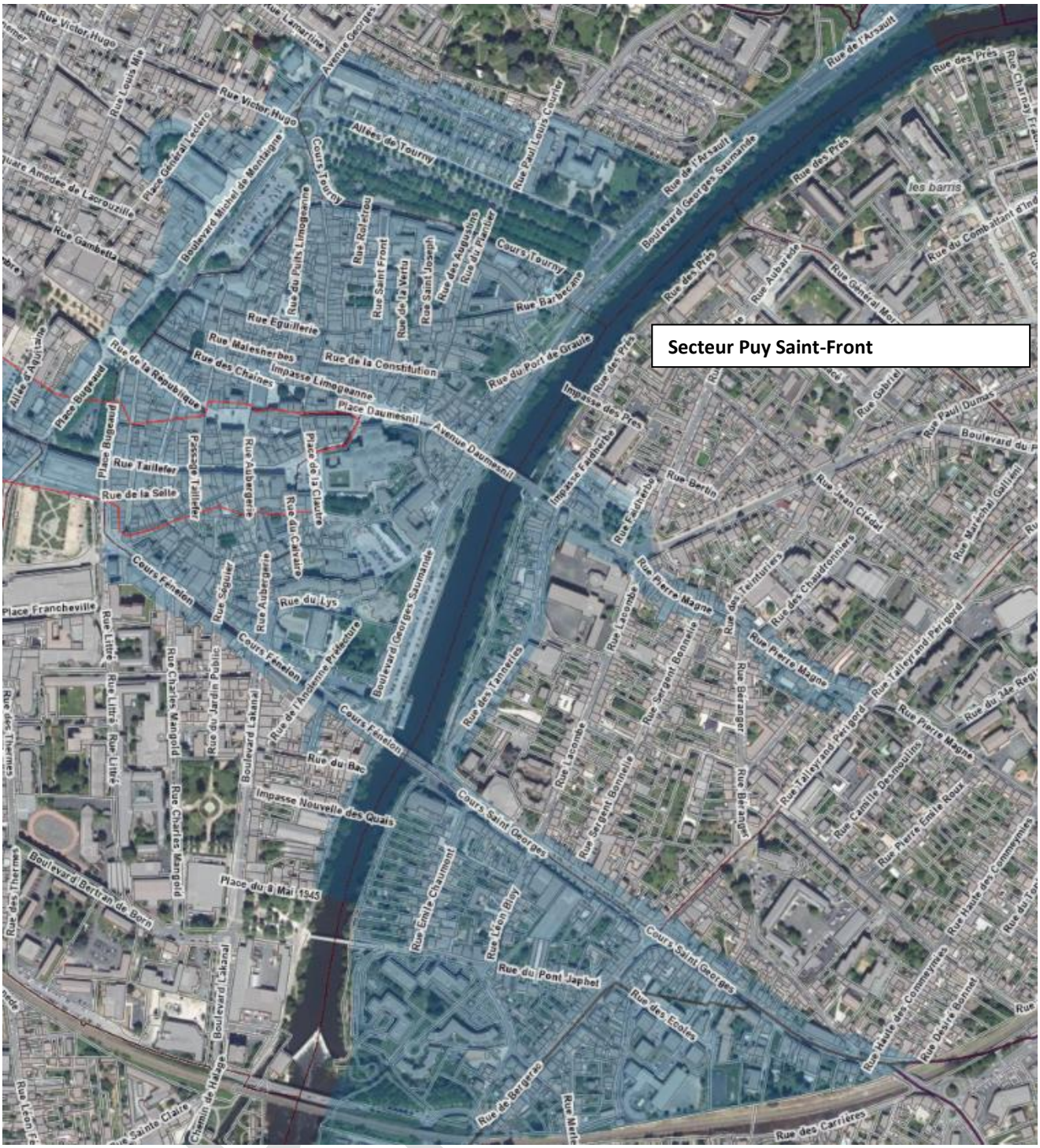
Entrée de Ville OUEST (Périgueux- Coulounieix-Chamiers)

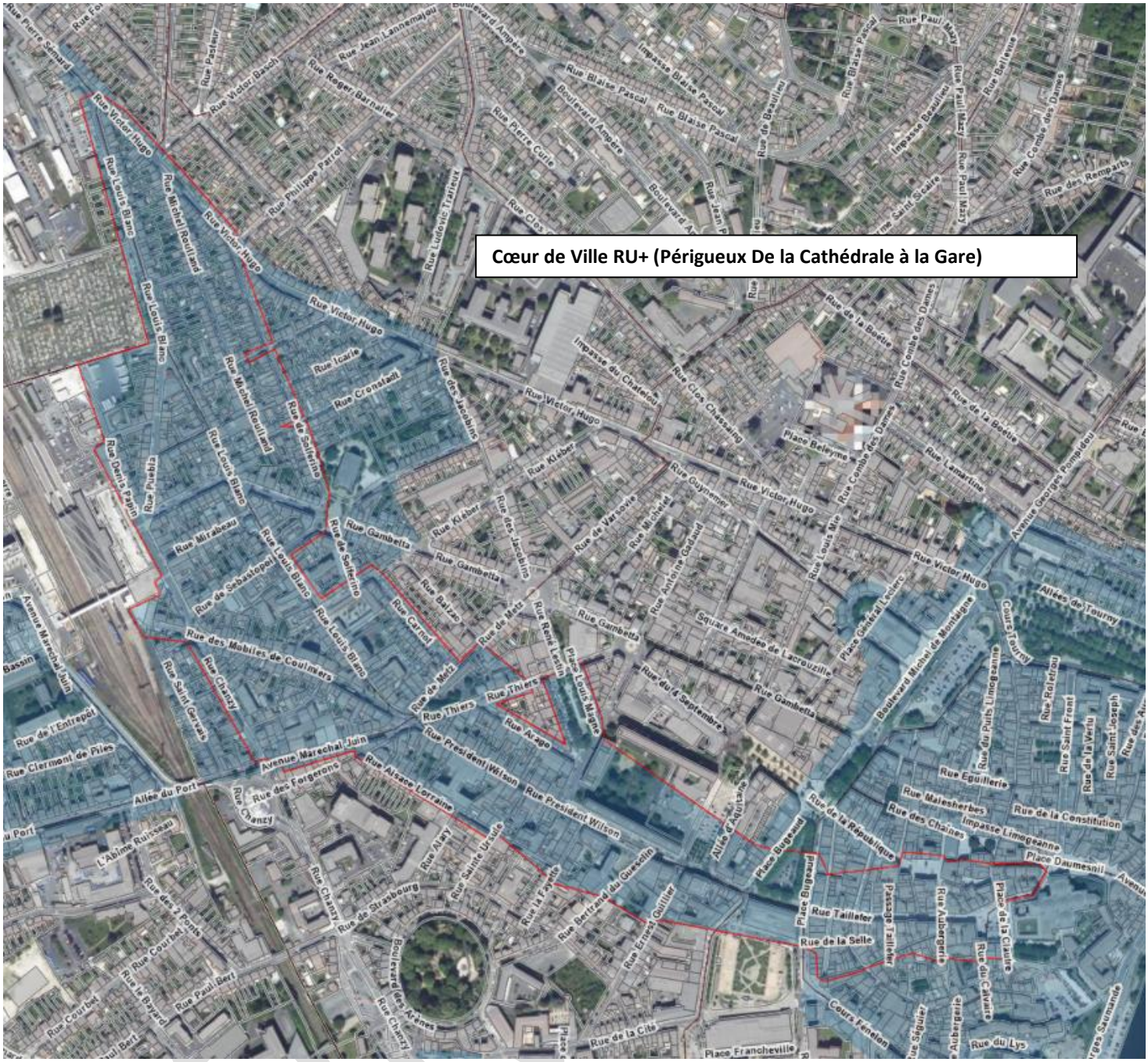


Ilot de la Cité (Périgueux)



Secteur Bassin-Gare (Périgueux)


Secteur Puy Saint-Front


Cœur de Ville RU+ (Périgueux De la Cathédrale à la Gare)

ANNEXE 5 – Périmètre pressenti étude Permis de Louer



ANNEXE 6 – Périmètre repéré enjeux habitat dégradé / vacance / façade



Délimitation de l'ilot Gare : du 26 rue Denis Papin au 2 de la rue des mobiles + du 4 au 32 de a rue st Gervais et du 95 au 69 de la Rue Chanzy

Immeuble avec problématique identifiée (Dégradation et /ou vacance)

Immeuble repéré dans le cadre de l'étude de 2021 (préalable ORI soliha)

Façade/ devanture commerciale à minima

Rue des Mobiles :

- 4 Rue des Mobiles (péril / risque de propriétaires défaillants – copro)
- 11 rue des Mobiles (façade dégradée – suspension de mauvais état)
- 29 rue des Mobiles (propriétaire défaillant / marchand de sommeil / péril)
- 45 rue des Mobiles (vacant- dégradé)
- 46 Rue des Mobiles (péril /proprio banque de France - + de 400 000 € de travaux) – vacant – classé 5 mais pourri

Rue Chanzy

- 56 rue Chanzy : non spécifié sur la carte mais commerce vacant au rdc
- 73 rue Chanzy : grand local vacant (ancien club culturiste) : devenir du bâtiment ? Etat à vérifier / façade
- 79 Rue Chanzy (présomption marchand de sommeil)
- 81 rue Chanzy : façade à minima
- 85 bis Rue Chanzy (immeuble dégradé repéré dans l'étude ORI)
- 93 rue Chanzy (angle Chanzy / st Gervais : porte d'entrée de l'ilot) : façade à minima

- 95 rue Chanzy (immeuble l'angle de la rue Chanzy : ancien tabac : commerce vacant) : devenir avec restructuration ilot st Gervais ?
- 88 avenue du Mal Juin (angle rue Chanzy): façade

Rue St Gervais :

- 18 Rue St Gervais : façade
- 18 bis Rue St Gervais : éléments de façade (volets – portes d'entrée) : état de l'immeuble à vérifier
- 32 rue St Gervais (angle Chanzy / st Gervais : porte d'entrée de l'ilot)

Rue Sébastopol :

- 1 Rue Sébastopol : façade
- 2 Rue Sébastopol (immeuble fortement dégradé propriété ville)

Rue Denis Papin :

- 6 Rue Denis Papin : façade à minima : façade en mauvais état : état de l'immeuble à vérifier
- 6 bis rue Denis Papin : état de l'immeuble à vérifier : semble vacant
- 10 rue Denis Papin : façade : éléments de façade (volets – portes d'entrée) : état de l'immeuble à vérifier
- 20 rue Denis Papin: non spécifié sur la carte mais local commercial au rdc vacant à louer. Ancien hôtel Le Terminus transformé en logements : enseigne à retirer (façade)
- 22 rue Denis Papin : local commercial dégradé et vacant / façade + état de l'immeuble à vérifier

PROJET

ANNEXE 7 – Listes des projets Action Cœur de ville

THEME ET SECTEUR			N°	ACTIONS	MAITRISE d'OUVRAGE	Trimestre début	Trimestre fin	Etat d'avancement
AXE 1 De la réhabilitation à la restructuration, vers une offre attractive de l'habitat	Action mature ORT (hors suivi animation)	Action	**1**	OPAH-RU AMELIA - ORT	Le Grand Périgueux	T1 2025	Apres 2026	Action en cours et financée
	Action mature ORT **Cœur de Ville**	Action	**2**	Démolition Réhabiliation-Reconstruction du Hameau des Mondoux	Périgord Habitat	T4 2024	Apres 2026	Action en cours et financée
	Action mature ORT **Quartier Gare**	Action	**3**	Acquisition - Amélioration 2 rue SEBASTOPOL (8 logements)	Bailleur social à identifier	T3 2024	T2 2026	Action en projet validée
	Action mature ORT **Quartier Gare**	Action	**4**	Acquisition - Amélioration 10 rue SEBASTOPOL 12 logements (changement d'usage)	Noalis	T1 2025	T4 2026	Action en projet validée
	Action mature ORT **Entrée de ville**	Action	**5**	Reconstruction de 42 logements POZZI	Périgord Habitat	T4 2024	T4 2026	Action en projet validée
	Action mature ORT **Quartier Gare**	Action	**6**	Acquisition - Amélioration 198 -200 et 202 avenue du Maréchal Juin	Bailleur social à identifier	T3 2024	T2 2026	Action en projet non validée
	Action mature ORT **Quartier Gare**	Action	**7**	Création de 48 logements sociaux chemin de Halage (site Barcométal)	Noalis	T4 2024	T1 2026	Action en projet validée
	Entrée de ville Rampinsolle-Cébrades	Action	**8**	Réhabilitation de 5 logements communaux à vocation sociale Les Cébrades (rue Beylot/La Fontaine)	Ville de Sanilhac	T1 2025	T4 2026	Action en projet validée
AXE 2 Favoriser un développement économique et commercial équilibré	Action mature ORT	Action	**9**	Recrutement d'un poste de MANAGER(E) de Centre-ville	Ville de Périgueux	T4 2023	T4 2026	Action en cours et financée
	Action mature ORT	Action	**10**	Accompagnement de la foncière commerciale	Ville de Périgueux	T1 2024	Apres 2026	Action en cours et financée
	Action mature ORT	Action	**11**	Travaux de restructuration de la halle du Coderc	Ville de Périgueux	T1 2026	Apres 2026	Action en projet validée
	Action mature ORT	Action	**12**	Mise en place de commerces éphémères et d'actions sur les cellules vacantes	Ville de Périgueux	T4 2023	T1 2024	Action livrée
	Action mature ORT	Action	**13**	Dispositif d'aide aux entreprises **Participation aux bilans conseil**	Ville de Périgueux	Avant 2023	T1 2024	Action Abandonnée
	Action mature ORT	Action	**14**	Dispositif d'aide aux entreprises (commerces, artisans, services) **Aide aux travaux (aides socles)**	Ville de Périgueux / CAGP/ Ville Trelissac / CChamiers et Sanilhac	T1 2025	T4 2026	Action en projet validée
	Action mature ORT	Action	**15**	Dispositif d'aide aux commerces **Aide aux loyers**	Ville de Périgueux	Avant 2023	T1 2024	Action Abandonnée

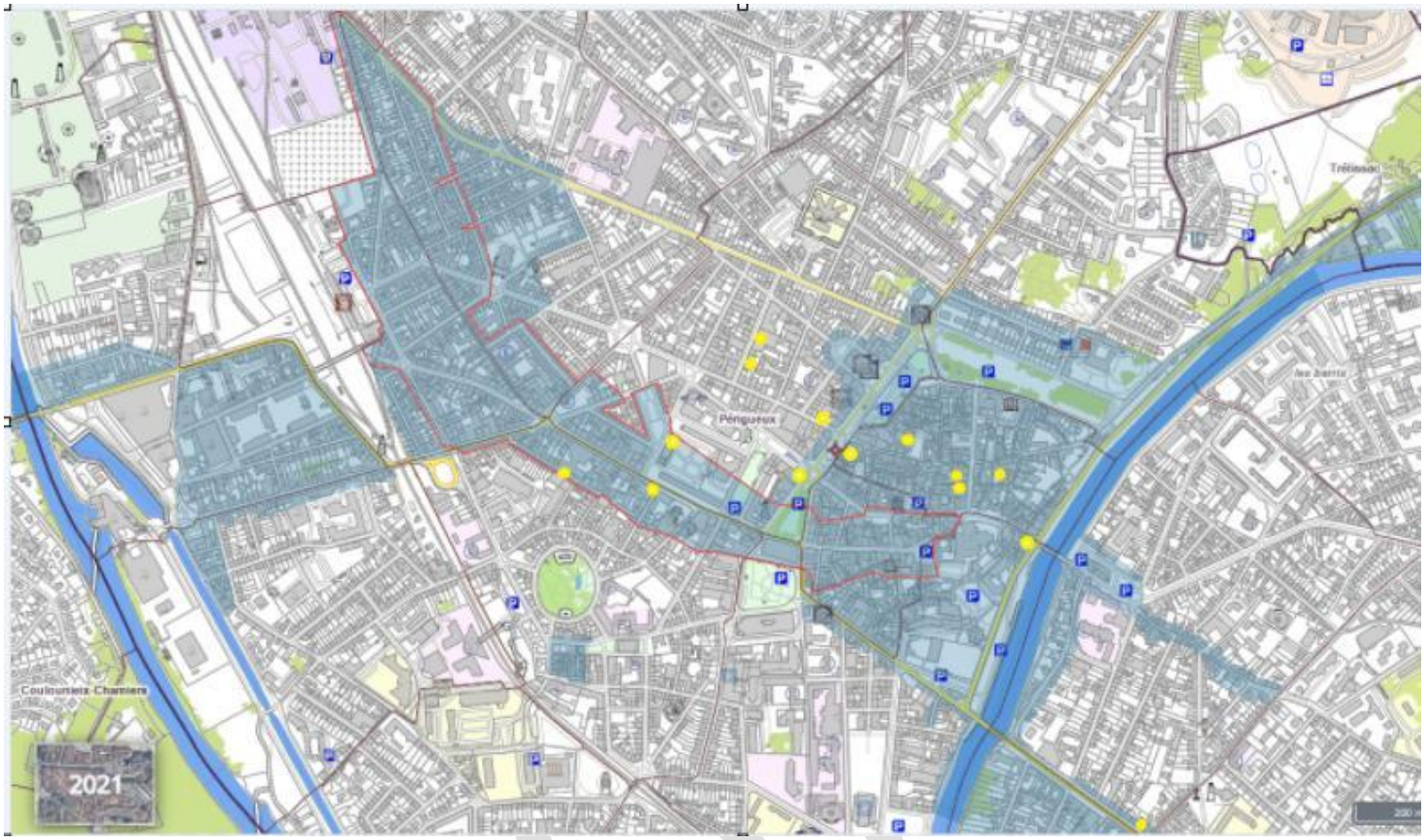
	Action mature ORT	Etude	**16**	Etude de repérage et de potentialités des friches (zoom secteur ORT)	Le Grand Périgueux	T4 2023	T4 2024	Action livrée
	Entrée de ville Maurilloux/Grandou	Action-Etude	**17**	Reconversion de la friche "Mammouth" en opérations mixtes Logement / tertiaire	Ville de Trélissac	T1 2024	T3 2026	Action en projet validée
	Entrée de ville Maurilloux/Grandou	Etude	**50**	Etude pour le projet de développement économique et re-localisation de la fourrière automobile VERDIER	Ville de Trélissac	T1 2025	T4 2026	Action en projet non validée
	Entrée de ville Maurilloux/Grandou	Etude	**49**	Etude de reconversion des friches ARSAULT : Ancien pk silo-garage Speedy / Crossfit - remembrement foncier -	Ville de Trélissac	T1 2025	T1 2026	Action en cours non financée
	Action mature ORT	Etude	**18**	Etude urbaine sur l'emprise du 5ème Chasseurs	Le Grand Périgueux	T1 2025	T1 2026	Action en projet validée
	Action mature ORT	Action	**19**	Développement de la plateforme d'e-commerce "Ma ville mon shopping"	Le Grand Périgueux	Avant 2023	T1 2025	Action en cours et financée
	Action mature ORT **Quartier Gare**	Action	**20**	Création du pôle de transformation numérique "Digital Valley" (Fonctionnement sur 3 années)	Association Digital Valley	T3 2023	T4 2025	Action en cours et financée
	Action mature ORT **Quartier Gare**	Etude	**21**	Diagnostic ESS et focus SÎLOT	Le Grand Périgueux	T4 2024	T4 2024	Action livrée
	Action mature ORT **Quartier Gare**	Action	**22**	SÎLOT - Tiers-lieu de l'Economie Sociale et Solidaire et des Cultures Urbaines (hors passerelles)	Le Grand Périgueux	T1 2024	T3 2025	Action en cours et financée
	Action mature ORT **Quartier Gare**	Action-Etude	**23**	Friche Champarnaud Projet d'immobilier d'entreprises tertiaires - Phase 1	Le Grand Périgueux	T1 2024	T4 2026	Action en cours et financée
	Action mature ORT **Quartier Gare**	Action-Etude	**24**	Restructuration de l'ilôt Saint Gervais	Le Grand Périgueux	T3 2023	Apres 2026	Action en cours et financée
Axe 3 Développer l'accessibilité et les mobilités décarbonnées	Action mature ORT **Quartier Gare**	Etude	**25**	Étude et travaux pour la restructuration/accessibilité de la passerelle SNCF du pont de Coutras et aménagement des berges	Le Grand Périgueux	T2 2025	T4 2026	Action en projet validée
	Action mature ORT **Quartier Gare**	Action-Etude	**26**	Friche Champarnaud Etude de définition du Centre Opérationnel de Mobilité	Le Grand Périgueux	T4 2023	Apres 2026	Action en cours et financée
	Action mature ORT **Coeur de ville**	Action	**27**	Création d'un circuit de mobilités douces inter quartiers et centre-ville "Les chemins de traverse"	Ville de Périgueux	T3 2023	T4 2026	Action en cours et financée
	Entrée de ville Maurilloux/Grandou	Action	**48**	Reconfiguration de l'entrée de ville entre la limite de Périgueux et le Giratoire des Digitales - Phase 1	Ville de Trélissac	T1 2024	T4 2026	Action en cours non financée

	Entrée de ville Maurilloux/Grandou	Action	**51**	Extension des jardins partagés et aménagement de l'espace en bord de voie verte : ex-terrain de foot Ecole Saint Joseph	Ville de Trélissac	T3 2024	T4 2025	Action en projet non validée
	Entrée de ville Gal de Gaulle / CC	**Action**	**52**	Végétalisation de l'avenue du Général de Gaulle entre le rondpoint des Pyramides et le commerce "Spar" (phase 1)	Ville de Coulounieix-Chamiers	T3 2023	T1 2026	Action en cours non financée
Axe 4 Aménager durablement l'espace urbain et mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager	Action mature ORT **Cœur de Ville**	Action	**28**	Travaux d'aménagement Rue Taillefer et place de la Clautre	Ville de Périgueux	T4 2023	T4 2024	Action livrée
	Action mature ORT **Cœur de Ville**	Action	**29**	Travaux d'aménagement et de végétalisation de la place Montaigne	Ville de Périgueux	T1 2024	T4 2025	Action en cours non financée
	Action mature ORT **Cœur de Ville**	Action	**30**	Travaux d'aménagement et de végétalisation des espaces publics Hameau des MONDOUX	Ville de Périgueux	T1 2025	T4 2026	Action en projet validée
	Action mature ORT **Cœur de Vlle**	Action	**31**	Valorisation du patrimoine GALLO-ROMAIN du quartier VESONE / La CITE - aménagement de 4 stations	Ville de Périgueux	T3 2023	T4 2026	Action en projet validée
	Action mature ORT **Cœur de Ville**	Action	**32**	Opérations de théâtralisation dans le centre historique	Ville de Périgueux	T1 2023	T4 2026	Action en cours et financée
	Action mature ORT	Action	**33**	Plan de végétalisation 1 jour - 1 arbre	Ville de Périgueux	Avant 2023	T4 2026	Action en cours et financée
	Action mature ORT	Etude	**34**	Etude de Marketing territorial	Ville de Coulounieix-Chamiers	T1 2025	T4 2026	Action en projet validée
	Entrée de ville rampinsolle/Cébrades	Etude	**46**	Etude pré-opérationnelle de requalification de l'entrée de ville Rampinsolle - Cébrades	Co-maîtrise d'ouvrage villes de C-Chamiers, Sanilhac et Périgueux	T3 2023	T4 2026	Action en projet validée
	Action mature ORT **Quartier Gare**	Action	**35**	Friche Champarnaud Renaturation / requalification de l'îlot	Le Grand Périgueux	T1 2026	Apres 2026	Action en projet validée
	Action mature ORT	Action	**36**	Préservation des ressources par stockage en réseau des eaux pluviales Phase 1	Le Grand Périgueux	T1 2024	T4 2026	Action en cours et financée
	Action mature ORT **Quartier Gare**	Action	**37**	Requalification du parc des sports et des loisirs - stade Francis Rongieras / Dantou -	Ville de Périgueux	T1 2024	T2 2025	Action en cours et financée
	Action mature ORT **Quartier Gare**	Action	**38**	Création d'une Piste d'athlétisme dans le cadre de la requalification du Parc des Sports et des Loisirs	Ville de Périgueux	T1 2024	T2 2025	Action en cours et financée
	Cœur de Ville	Action	**39-40**	Requalification du Musée d'Art et d'Archéologie du Périgord (MAAP) Création des réserves mutualisées	Ville de Périgueux	T1 2024	Apres 2026	Action en cours non financée

Axe 5 Constituer un socle de services	Action mature ORT **Cœur de Ville**	Action-Etude	**41**	Création d'une ferme urbaine	Ville de Périgueux	T1 2024	T4 2025	Action en projet validée
	Action mature ORT **Cœur de Ville**	Action	**42**	Création d'une maison de quartier et d'une maison de santé à VESONE	Ville de Périgueux	T3 2024	Apres 2026	Action en projet validée
	Action mature ORT **Cœur de Ville**	Action-Etude	**43**	Réhabilitation de l'espace vie sociale des MONDOUX	Ville de Périgueux	T1 2025	T1 2026	Action en projet validée
	Action mature ORT **Entrée de Ville**	Action	**44**	Création d'un GYMNASE à Coulounieix-Chamiers	Ville de Coulounieix-Chamiers	T3 2023	T4 2026	Action en cours et financée
	Entrée de ville	Action-Etude	**47**	Création d'une liaison cyclable entre SANILHAC et le pont St Georges Secteur Cébrades	Ville de Sanilhac	T1 2025	T4 2025	Action en projet non validée
	Action mature ORT **Quartier Gare**	Action	**45**	Friche Champarnaud Création d'une crèche	Le Grand Périgueux	T1 2026	Apres 2026	Action en projet validée

PROJET

ANNEXE 8 : Carte copropriétés potentiellement fragiles



PROJ

PROJET DE REGLEMENT D'INTERVENTION COMMUNAL OPAH-RU

THEMATIQUES	AIDES SUR TOUTE LA COMMUNE		
Rénovation thermique	Conditions	• gain énergétique minimum avant et après travaux cf. aux règles de l'ANAH (ex : 2 sauts de classes) • ressources du propriétaire occupant • conventionnement du propriétaire bailleur • indices de fragilité pour la copropriété	
	Subvention	5 % du montant des travaux HT plafonnés à 30 000 €, soit 1 500 € max./logement	
Adaptation du logement à la perte d'autonomie	Conditions	• ressources du propriétaire occupant • conventionnement du propriétaire bailleur • indices de fragilité pour la copropriété	
	Subvention	10 % du montant des travaux HT plafonnés à 15 000 €, soit jusqu'à 1 500 € /logement	
Habitat dégradé	Conditions	• ressources du propriétaire occupant • conventionnement du propriétaire bailleur • indices de fragilité pour la copropriété	
	Subvention	Aide Forfaitaire de 1500 € /logement	
Volet Locatif social	Conditions	• conventionnement du propriétaire bailleur	
	Subvention	Aide Forfaitaire de 1000 € /logement	
THEMATIQUES		AIDES SUR SECTEURS RU	AIDES CŒUR DE VILLE RU + (Secteur prioritaire Cathédrale – Gare)
Immeuble sous procédure : Infractions RSD /indécence (dangers conformité)	Conditions	• ressources du propriétaire • rapport émis par le SCHSTP de la Mairie • Aide plafonnée à 1 000 €/logement	• ressources du propriétaire • rapport émis par le SCHSTP de la Mairie • Aide plafonnée à 2 000 €/logement
		○ Jusqu'à 100 % des travaux pour les propriétaires très modestes ○ Jusqu'à 80 % des travaux pour les propriétaires modestes	○ Jusqu'à 100 % des travaux pour les propriétaires très modestes ○ Jusqu'à 80 % des travaux pour les propriétaires modestes
Immeuble sous procédure : Insalubrité / périls (dangers santé, sécurité)	Conditions	• Montant des travaux plafonnés à 50.000 € présentation de l'arrêté de mise en sécurité et de la mainlevée • ressources du propriétaire ou fragilité de la copropriété ou conventionnement pour les propriétaires bailleurs	
		○ Aide de 10 % du montant des travaux HT pour les propriétaires à revenus très modestes ou les copropriétés fragiles ○ Aide de 5 % des travaux HT pour les propriétaires à revenus modestes ou les copropriétés	○ Aide de 20 % du montant des travaux HT pour les propriétaires à revenus très modestes ou les copropriétés fragiles ○ Aide de 10 % des travaux HT pour les propriétaires à revenus modestes ou les copropriétés
Lutte contre la vacance Propriétaires Bailleurs	Conditions	• Sous condition de vacance de + de 2 ans • Sous condition de conventionnement	
		Prime forfaitaire de 1 500 €	
Accession à la propriété Propriétaires Occupants	Conditions	• Sous condition de vacance de + de 2 ans	• Sous condition de vacance de + de 1 an
		Prime forfaitaire de 4 500 €	
Façades Préservation/ restauration d'éléments patrimoniaux du bâti (ex : gardes corps, balcons, modénatures)	Conditions	• Visite obligatoire de l'intérieur de l'immeuble et des locaux par l'opérateur pour évaluation de la dégradation	
	Loyers supérieurs aux loyers conventionnés ou revenus supérieurs aux plafonds ANAH	○ Aide de 20 % des travaux HT ○ Aide maximum de 6 000 € en secteur sauvegardé et 3 000 € hors secteur sauvegardé ○ Prime volet de 50 € / volet	○ Aide de 50 % du montant des travaux HT ○ Aide maximum de 8 000 € ○ Prime volet de 50 € / volet
	Loyers conventionnés ou revenus inférieurs aux plafonds ANAH	○ Aide de 30 % des travaux HT ○ Aide maximum de 10 000 € en secteur sauvegardé et 5 000 € hors secteur sauvegardé ○ Prime volet de 50 € / volet ○ Préservation d'élément patrimoniaux : 50% du montant HT subvention jusqu'à 1 000 € par immeuble	○ Aide de 60 % du montant des travaux HT ○ Aide maximum de 12 000 € ○ Prime volet de 50 € / volet ○ Préservation d'élément patrimoniaux : 50 % du montant HT et subvention jusqu'à 1 000 € par immeuble
Création d'espaces communs dans des immeubles collectifs (ex : local vélo, buanderie)	Conditions	• conventionnement (PB) ou d'indices de fragilité pour la copropriété • Sous condition d'autres travaux financés dans le cadre de l'OPAH-RU • Superficie minimum de 5 m2 • Aide plafonnée à 1 000 €	
	Subvention	Aide de 80 % du montant HT des travaux – aide maximum de 1 000 €	
Devanture commerciale Bonus accessibilité PMR (travaux ou équipement : rampe d'accès, largeur de porte, etc.)	Conditions	Aide plafonnée à 5 000 € (aide socle + bonus)	Aide plafonnée à 6 000 € (aide socle + bonus)
		○ Aide socle de 30 % du montant HT des travaux de devanture – aide plafonnée à 3 500 € ○ Bonus de 80 % du montant HT des travaux d'accessibilité. Bonus plafonné à 1 500 €	○ Aide de 40 % du montant HT des travaux de devanture - aide plafonnée à 4 500 € ○ Bonus de 90 % de montant HT de travaux d'accessibilité. Bonus plafonné à 1 500 €
Changement d'usage	Conditions	• Uniquement sur le quartier de la Gare • Transformation d'un local commercial vacant de depuis plus de 2 ans en logement adapté (minimum T2 et superficie minimale de 40 m2) • Subvention adaptée aux revenus ou aux loyers	
			○ PB conventionné ou PO sous plafond ANAH : Prime forfaire de 4 000 € ○ PB non conventionné ou PO au-dessus des plafonds : Prime forfaitaire de 1 000 €
Logements PMR accessibles	Conditions	• Logement adapté PMR à la location • Subvention adaptée aux revenus ou aux loyers	
			○ PB conventionné ou PO sous plafond ANAH : Prime forfaire de 4 000 € ○ PB non conventionné ou PO au-dessus des plafonds : Prime forfaitaire de 1 000 €